

ZARZĄDZENIE Nr 7241 /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: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego.

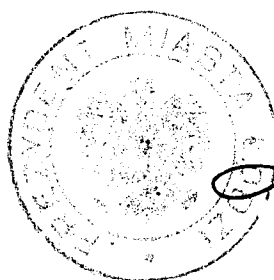
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w wykonaniu uchwały Nr XLVIII/981/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego

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: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego, 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 724 /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: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 września 2017 r. do 20 października 2017 r. **Wpłynęło 9 uwag.** Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 5 października 2017 r.,
- uzupełnienie do przedmiotowej uwagi wpłynęło dnia 24 października 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 242/250, tereny 5.3.MW/U, 5.4.U, 5.5.MW/U, 5.6.MW/U, 9KDL i 6KDW.

Piotrkowska 250 INVESTMENT Sp. z o. o. w swojej uwadze wnosi o:

- 1) dla terenu 5.3.MW/U – zmianę minimalnej wysokości zabudowy dla strefy oznaczonej symbolem „K” na rysunku planu z obecnych 12 m na 8 m;
- 2) dla terenu 5.4.U:
 - zmianę przeznaczenia podstawowego terenu z „U” na „MW/U”,
 - zmianę powierzchni zabudowy na 70% dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7KDW, dla pozostałych działek 65%,
 - zmianę współczynnika intensywności zabudowy do wartości maksimum 3,2 dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek maksimum 2,5,
 - zmianę powierzchni biologicznie czynnej na minimum 15% dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek minimum 20%,
 - zmianę wysokości zabudowy do maksimum 24 m i zmianę liczby kondygnacji do 8 pod warunkiem wycofania dwóch ostatnich kondygnacji nie mniej niż 1,5 m w stosunku do obrysu budynku;
- 3) dla terenu 5.5.MW/U:
 - zmianę powierzchni zabudowy na 70% dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek 65%,
 - zmianę współczynnika intensywności zabudowy do wartości maksimum 3,2 dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek 2,5,

- zmianę powierzchni biologicznej czynnej na minimum 15% dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek minimum 20%,
 - zmianę wysokości zabudowy do maksimum 24 m i zmianę liczby kondygnacji do 8 pod warunkiem wycofania dwóch ostatnich kondygnacji nie mniej niż 1,5 m w stosunku do obrysu budynku;
- 4) dla terenu 5.6.MW/U:
- zmianę powierzchni zabudowy na 70% dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek 65%,
 - zmianę współczynnika intensywności zabudowy do wartości maksimum 3,2 dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek 2,5,
 - zmianę powierzchni biologicznej czynnej na minimum 15% dla działek, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7 KDW, dla pozostałych działek minimum 20%,
 - zmianę wysokości zabudowy do maksimum 24 m i zmianę liczby kondygnacji do 8 pod warunkiem wycofania dwóch ostatnich kondygnacji nie mniej niż 1,5 m w stosunku do obrysu budynku,
- 5) dla terenu 9KDL – włączenie obszaru oznaczonego jako 9KDL do terenu 5.6.MW/U z jednoczesnym ustaleniem parametrów i wskaźników terenu 5.6.MW/U zgodnie z punktem 4;
- 6) dla terenu 6KDW – zmianę kwalifikacji terenu 6KDW na teren MW/U i połączenie go z terenem 5.6 MW/U.

Spółka Piotrkowska 250 INVESTMENT w swojej uwadze odnośnie punktu 2 tiret pierwsze uzasadnia, że obszary przyległe do terenu 5.4.U, czyli 5.2 MW/U, 5.7 MW/U, 5.5 MW/U, 5.3MW/U posiadają przeznaczenie podstawowe MW/U.

W odniesieniu do punktu drugiego tiret od drugie do piąte, a także do punktów 3-5, składający uwagę powołują się na analogię w stosunku do terenu 5.7.MW/U.

W punkcie 6 zawarto uzasadnienie, że *wydzielenie drogi wewnętrznej pomiędzy terenami 5.5.MW/U i 5.6.MW/U znacznie zaniża parametry i możliwości zabudowy terenu 5.6.MW/U.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 11 października 2017 r.,
- dotyczy skweru zieleni przy skrzyżowaniu ulic Sienkiewicza i Tylnej, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 5.6.MW/U.

Pani Ewa Rokoszevska wnioskuje o zachowanie skweru zieleni istniejącego u zbiegu ulic Henryka Sienkiewicza i Tylnej oraz pozostawienie obecnego układu komunikacyjnego w niezmienionej formie. Składająca uwagę podnosi, że zmiana układu ulic przyczyni się do

zwiększenia natężenia hałasu na terenie Przedszkola Miejskiego nr 99 i Żłobka nr 31, które zgodnie z projektem planu znajdują się w terenie chronionym akustycznie. W końcowej części uwagi zawarte zostało stwierdzenie: *Zmiana układu komunikacyjnego stworzy dodatkowe utrudnienie dla kierowców, mieszkańców, jak i rodziców pozostawiających swe dzieci w przedszkolu. Planowany układ komunikacyjny będzie generował niepotrzebny hałas, utrudnienia i zanieczyszczenia, których należy unikać zwłaszcza w centrum miasta.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 26 października 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ulicy Edwarda Abramowskiego 3.

Pani Grzegorz Śródka wnioskuje o:

- dopuszczenie możliwości wprowadzenia funkcji usługowej na kondygnacji parterowej budynku,
- dopuszczenie możliwości podniesienia poziomu kalenicy o 1,5 m przy zachowaniu linii gzymsu od strony ulicy Abramowskiego w celu stworzenia na poddaszu dodatkowej kondygnacji mieszkalnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 3 listopada 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ulicy Henryka Sienkiewicza 171, działka ewidencyjna o numerze 80 w obrębie S-9.

Spółka SGI S.A. w swojej uwadze wnosi o:

- 1) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – dopuszczenie przekształceń bryły wieży komunikacyjnej w zakresie gabarytów (pkt 2 – możliwość nadbudowy i pkt 4 – zmiana geometrii dachu), poprzez ich ustalenie analogicznie do dopuszczalnych przekształceń ścian elewacji dawnego kantoru i maszynowni;
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu – intensywności zabudowy – ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy dla działki o wartości maksimum 3,3-3,5;
- 3) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy – ustalenie:
 - wysokości zabudowy – do 24 m, do 8 kondygnacji nadziemnych pod warunkiem wycofania dwóch ostatnich kondygnacji w stosunku do obrysu budynku,
 - minimalnej wysokości parteru budynków od strony ulicy Sienkiewicza – 3,5 m;

- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – ustalenie:
- funkcji zabudowy – lokalizacja funkcji usługowej w parterach budynków tylko od strony ulicy Henryka Sienkiewicza, natomiast wewnątrz kwartału jej dopuszczenie,
 - linii zabudowy umożliwiającej sytuowanie frontowej ściany budynku (linia pierzei ulicy Henryka Sienkiewicza) na długości stanowiącej łącznie minimum 50% szerokości frontu działki.

Spółka SGI S.A. w swojej uwadze informuje, że działka ewidencyjna o numerze 80, w obrębie S-9, zlokalizowana jest w ścisłym centrum Łodzi, stanowiącym rejon zabudowy śródmiejskiej, oraz dodaje, że występuje ona w naturalnym sąsiedztwie zabudowy pierzejowej, w którym kwartały i przestrzenie wolne od zabudowy przedstawiają się jako tereny parków miejskich czy skwerów. W opinii składających uwagę zabudowa przedmiotowej nieruchomości realizowana *zgodnie z zasadami układu przestrzeni sąsiadujących, nie zakłóca ładu przestrzennego i jest całkowicie zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju przestrzeni miejskiej*. W dalszej części uwagi wskazują, że przyjęcie wskaźnika intensywności zabudowy zgodnego z zasadą zwartej zabudowy *uwypukla spójność przestrzeni tej części Miasta, następnie wyjaśniają, że przyjęte warunki i gabaryty budynków dające możliwość różnych ich wariantów, mogą spowodować bardziej naturalne dostosowanie nieruchomości i jej planowanej zabudowy (przestrzeni wytworzonych przez nową zabudowę) do bezpośredniego sąsiedztwa w danej fazie rozwoju*.

Składający uwagę wskazują, że przedmiotowa nieruchomość jest terenem pofabrycznym, wymagającym głębokich przekształceń, rehabilitacji i rewitalizacji ze względów historycznych i kulturowych. Wyjaśniają, że obecny stan zagospodarowania nieruchomości wymaga znacznych inwestycji, określonych przez składających uwagę jako *ponadrynkowe środki ekonomiczne*. Dodają także, że z uwagi na lokalizację i wartość historyczną nieruchomości, przyszła realizacja inwestycji wymaga indywidualnego potraktowania. W dalszej części uwagi jej autorzy stwierdzają, że pomimo złego stanu technicznego pozostałości zabudowy na działce, nieruchomość posiada potencjał inwestycyjny, który ma szansę zmienić obszar w *wartościową strefę miastotwórczą*. Składający formułują następnie stwierdzenie, że *możliwość nowej zabudowy działa na korzyść, jednakże trzeba pamiętać o wszelkich elementach inwestycyjnych w tym również ekonomicznych, które czynią z planowanej inwestycji realną*. Składający uwagę oceniają, że kształt przyszłej zabudowy, jej kompozycja oraz ekspozycja elementów historycznych może stanowić o jej wyjątkowej wartości.

Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie, odnoszące się do poszczególnych części złożonej uwagi:

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Styk zabudowy historycznej z nową tkanką urbanistyczną wymaga szczególnej uwagi, aby świadectwo dawnej Łodzi nie uległo zatarciu. Będziemy mogli to osiągnąć posiadając możliwość kompozycji nowej zabudowy wraz z elementami historycznymi.

Intensywność zabudowy:

Centrum miasta Łodzi stanowi zwartą, koherentną i jednoznaczną przestrzeń urbanistyczną. Jej czytelność utwierdza charakter zabudowy śródmiejskiej oraz jej intensywność. Dlatego też wniosek o poziom intensywności sięgający wartości 3,3-3,5 jest spójny z założeniami i kompozycją zabudowy strefy śródmiejskiej miasta Łodzi. Pozwoli to na wprowadzenie nowej zabudowy zgodnej z formą i profilem zabudowy już istniejącej, a tak powstała nowa

architektura, jej funkcja i forma będzie miała pozytywny wpływ na rozwijające się bezpośrednie sąsiedztwo.

Wysokość zabudowy:

Kształtowanie zwartej zabudowy, korespondującej z otoczeniem będzie możliwe poprzez dopuszczenie zwiększenia wysokości budynku pod warunkiem wycofania dwóch ostatnich kondygnacji. Określanie minimalnej wielkości wycofania ograniczy możliwości projektowe, a tym samym wkomponowanie nowej zabudowy w urbanistyczną tkankę centrum miasta.

Wysokość parteru budynków:

Minimalną wysokość parterów budynków od strony ulicy Sienkiewicza powinien określać ten sam parametr jaki zastosowano od strony przestrzeni publicznych, tj. 3,5m.

Funkcja zabudowy:

Ze względu na charakter ulicy ważne jest, aby partie przyziemia zabudowy nowej oraz istniejącej, miały możliwość wprowadzenia funkcji usługowej. Umożliwia to aktywację ekonomiczną i stworzy naturalny obraz i strukturę podstawowej przestrzeni miejskiej. Jednakże wnioskuję aby obowiązek wprowadzenia funkcji usługowej dotyczył części frontowej nieruchomości. Kompozycja zabudowy wewnątrz kwartału powinna mieć możliwość wprowadzenia lokali usługowych w parterze budynków, tak aby w przypadku różnych założeń lub sytuacji ekonomicznej rynku nieruchomości dopuszczane były na parterach również lokale mieszkalne. Taki stan pozwoli na elastyczne i bardziej pewne planowane inwestycji, a jej forma i funkcja będzie naturalnie dostosowana do potrzeb i sąsiedztwa. Wariantowe założenia możliwości inwestycyjnych na danej nieruchomości i w konkretnej tkance miejskiej, stanowią istotny element planowania inwestycji.

Linia zabudowy i długość elewacji frontowej:

Wniosek o minimalny stosunek procentowy długości elewacji frontowej o wartości 50% (linia pierzei ulicy H. Sienkiewicza), wynika z gabarytów przedmiotowej nieruchomości, technicznych możliwości posadowienia budynku, warunków technicznych możliwości lokalizacji zabudowy w uzależnieniu od różnych czynników, jak również od samej kompozycji poszczególnych poziomów zabudowy. Pozwoli on na optymalne zaprojektowanie budynku w odniesieniu do utrzymania pierzei ulicy, sąsiedztwa, możliwości komunikacyjnych (wjazd i przejazd do zabudowy wewnątrz nieruchomości), jak również ekspozycji wartości kompozycji urbanistycznej.

Wytyczne dotyczące ochrony zabytków:

W trosce o ochronę i wyróżnienie fragmentów zabudowy historycznej, wnioskuję o możliwość wkomponowania jej w nowy układ architektoniczny. Pozwoli to na utworzenie zespołu zabudowy, która będzie uwypuklała wartości historyczne dawnego układu urbanistycznego, a cały zespół budynków będzie spójny. Styk zabudowy historycznej z nową tkanką urbanistyczną należy pielęgnować, aby świadectwo dawnej Łodzi nie zaginęło. Będziemy mogli to osiągnąć posiadając możliwość kompozycji nowej zabudowy wraz z elementami historycznymi.

Architektoniczne, planistyczne i ekonomiczne przekształcenie przedmiotowego obszaru przy współpracy inwestora z jednostkami administracji, spowoduje korzystną i wartościową zmianę obszaru będącego w stanie kryzysu wynikającego z czynników ekonomicznych społecznych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1, 3 i 4. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dopuszczenia przekształceń bryły wieży komunikacyjnej, zmian w zakresie parametrów kształtowania zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

Ad. 2. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany wskaźników zagospodarowania terenu – intensywności zabudowy.

Wyjaśnienie: wskaźnik intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu został wyznaczony na podstawie analizy istniejącego stanu zagospodarowania, uwarunkowań przestrzennych oraz adekwatnie do pożądanego sposobu kształtowania zabudowy w obrębie działek budowlanych, wynikającego z przyjętych dla obszaru zasad kształtowania ładu przestrzennego.

Należy zauważyć, że zastrzeżenia dotyczące intensywności zabudowy w północnej części terenu 5.7.MW/U, wymienione w rozstrzygnięciu nadzorczym Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), wynikały z nieprawidłowo określonej numeracji przyległego terenu drogi wewnętrznej, który to błąd został skorygowany.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 3 listopada 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ulicy Piotrkowskiej 252-256, działka ewidencyjna o numerze 78/1 w obrębie S-9, teren 5.7.MW/U.

Perła Sp. z o. o. w swojej uwadze wnosi o:

- 1) objęcie działki nr 78/1 (tj. terenu elementarnego 5.7.MW/U) obszarem zabudowy śródmiejskiej;
- 2) dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy na dz. nr 78/1 (tj. dla terenu elementarnego 5.7.MW/U) do 25m.

Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie, odnoszące się do poszczególnych części złożonej uwagi:

Ad. 1.

Działka 78/1 (oraz cały teren elementarny 5.7.MW/U) wg Studium Miasta Łodzi (Uchwały Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 Października 2010 r.) położna jest na obszarze funkcjonalnym UCI – „TERENY OBSZARU FUNKCJONALNEGO ULICY PIOTRKOWSKIEJ”, który otoczony jest obszarem SZ – „TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ” z czego wynika, że obszar UCI jest szczególnym obszarem zabudowy śródmiejskiej. Teren UCI zdefiniowany jest w Studium jako „tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej – obejmują obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z terenów zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną rolę

tego obszaru dla tożsamości miasta”. Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 78/1 oraz całego terenu elementarnego 5.7.MW/U (zarówno od północy jak i od południa) w projekcie planu zostały określone jako tereny zabudowy śródmiejskiej – przykłady: 5.4.U, 5.9.U/Z, 5.10.U/Z, 5.2.MW/U, 5.3.MW/U, 5.13.MW/U.

Ad. 2.

Uwaga dopuszczenia maksymalnej wysokości budynku do 25 m.n.p.t. (podwyższenie o 1 m z pierwotnych 24 m) ma charakter techniczny związany z możliwością zapewnienia właściwych randze wielkomiejskiej wysokości kondygnacji dla potencjalnej planowanej zabudowy. Projekt planu dopuszcza zabudowę do 8 kondygnacji nadziemnych. Przy wzięciu pod uwagę aspektów technicznych wykonania stropów (właściwe warstwy i konstrukcja) oraz stropodachu (właściwe warstwy, konstrukcja i izolacje) dotychczas dopuszczona wysokość 24 m pozwala na wykonanie zabudowy o substandardowej wysokości pomieszczeń (zaledwie ok. 250 cm). Wysokość taka nie pozwala na zaprojektowanie zabudowy o odpowiednim standardzie, co przełoży się na konieczność obniżenia standardu całego zespołu budynków w śródmieściu Łodzi. Wnioskowana zmiana wysokości zabudowy do 25 m umożliwia wykonanie zabudowy mieszkaniowej o prawidłowej wysokości pomieszczeń.

Działka 78/1 (oraz cały teren elementarny 5. 7.MW/U) wg Studium Miasta Łodzi (Uchwały Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 Października 2010 r.) położna jest na obszarze funkcjonalnym UCI – „TERENY OBSZARU FUNKCJONALNEGO ULICY PIOTRKOWSKIEJ” dla którego ww. Studium wskazuje wysokości zabudowy do 30 m n.p.t. (dla kwartałów na południe od ciągu Alei Piłsudskiego - Mickiewicza). Na terenie 5.3.MW/U, sąsiadującym z działką nr 78/1 (oraz całym terenem elementarnym 5.7.MW/U), projekt planu dopuszcza wysokość 30 m.n.p.t. dla obiektu położonego w 2-giej linii zabudowy. Ponadto wnioskowana wysokość 25 m.n.p.t. jest wysokością charakterystyczną dla zabudowy średniowysokiej (SW) zdefiniowaną w Rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 3 listopada 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ulicy Wólczańskiej 188, działki ewidencyjne o numerach 11/5, 11/6, 11/7 i 11/10 w obrębie S-9, teren 1.1.MW/U.

Pani Joanna Wróblewska w swojej uwadze dla terenu 1.1.MW/U wnosi o:

- 1) podniesienie parametru maksymalnej intensywności zabudowy do co najmniej 2,5;
- 2) doprecyzowanie zawartego na rysunku planu oznaczenia *historyczna nawierzchnia do zachowania* lub jego całkowitą likwidację;
- 3) doprecyzowanie zapisów odnośnie *strefy ochronnej / pasa oddziaływania*, zniesienia konieczności ich przestrzegania lub ograniczenia ich zasięgu do konkretnej wartości wyrażonej w metrach.

W uzasadnieniu do punktu pierwszego, autorka uwagi wnosi o korektę wskaźnika intensywności zabudowy do parametru *zgodnego z pierwotnym projektem planu*. Pani Joanna Wróblewska ocenia, że proponowana w projekcie planu maksymalna wartość wskaźnika, *przy jednoczesnym założeniu wymaganych wysokości projektowanych obiektów oraz konieczności dostosowania parterów do stref ochronnych jest niekorzystna i trudna do spełnienia pod względem projektowym*. Ponadto składająca uwagę wskazuje, że dla sąsiadującej działki ewidencyjnej o numerze 2/1, znajdującej się przy ulicy Wólczańskiej 186, obowiązuje wskaźnik intensywności wynoszący maksimum 3,0 oraz uzasadnia wnioskowaną korektę powołując się na *pierwotne założenie planu*.

W odniesieniu do punktu drugiego złożonej uwagi Pani Joanna Wróblewska ocenia, że zapisy zawarte obecnie w projekcie planu umożliwiają interpretację odnośnie sposobu zachowania nawierzchni. Składająca uwagę formułuje pytania: *Czy możliwe jest zachowanie pasażu w innej formie architektonicznej, na przykład na tarasie suterenu danej kondygnacji, albo przełożenie go bliżej budynku zabytkowego E2? Czy w ogóle istnieje konieczność pozostawienia tego zapisu?* Autorka uwagi wskazuje, że przedmiotowy zapis *zniknął z pierwotnej wersji planu, został tylko fragment zaznaczony na załączniku graficznym*. W dalszej części uwagi Pani Joanna Wróblewska informuje, że *"historyczna nawierzchnia" jest mało wartościowym traktem z wypaczonego kamienia otoczaka, uzupełnianą na przestrzeni użytkowania lanym betonem, trylinką i różnymi przypadkowymi materiałami, o niemożliwym do jednoznacznej oceny przebiegu i szerokości, a także że nie ma ona ani jednoznacznej historycznej formy, ani nie znajduje się w dokładnej lokalizacji naniesionej na załącznik graficzny planu*. Składająca uwagę zwraca się z prośbą o rozpatrzenie sprawy pod względem logiki projektowej, podnosząc, że w projekcie planu od strony ulicy Wólczańskiej, w miejscu występowania historycznej nawierzchni, dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa. Następnie formułuje stwierdzenie: *trakt z otoczków, we współczesnej bryle budynku będzie niepotrzebnym utrudnieniem dla mieszkańców i istotnym utrudnieniem projektowym, niemającym uzasadnienia estetycznego i praktycznego. Prawdopodobnie wjazd na działkę i tak będzie nieprzeziernie zamkniętą strefą. Wartość estetyczna i zabytkowa traktu jest bardzo wątpliwa*. W dalszej części składająca uwagę dodaje, że przedmiotowa część terenu *będzie strefą prywatną mieszkańców zabudowy mieszkaniowej i można spodziewać się w przyszłości różnych ruchów społecznych w ramach wspólnoty mieszkaniowej, które tę nawierzchnie nakryją w znacznie mniej estetyczny sposób niż mogą zakładać to założenia planu*. Autorka uwagi ponownie wskazuje na *wątpliwą wartość historyczną posadzki i zasadność zachowania w stosunku do proponowanej przez plan funkcji*.

W uzasadnieniu do punktu trzeciego uwagi, dotyczącego *strefy ochronnej / pasa oddziaływania* w terenie 1.1.MW/U, Pani Joanna Wróblewska podnosi, że *zapisy planu mówią o dopuszczeniu wycofania parteru w przypadku występowania takiej strefy dla zachowania linii pierzejowej zabudowy*. Składająca uwagę wyjaśnia, że wskazanym przypadkiem występuje obowiązująca linia zabudowy, następnie formułuje pytanie: *Jak w tej sytuacji należy kształtować elewację budynku?*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1 i 2. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany parametru maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu 1.1.MW/U oraz doprecyzowania zawartego na rysunku planu w terenie 1.1.MW/U oznaczenia *historyczna nawierzchnia do zachowania*.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

Ad. 3. Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej doprecyzowania zapisów odnośnie strefy ochronnej / pasa oddziaływania, zniesienia konieczności przestrzegania tej strefy i ograniczenia jej do konkretnej wartości wyrażonej w metrach.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Oznaczony na rysunku planu pas ochronny od istniejącego przewodu wodociągowego wynika z przepisów odrębnych dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków obowiązujących na terenie miasta Łodzi. Szerokość tego pasa oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu 1.1.MW/U w jego obrębie należy więc odczytywać bezpośrednio z ww. przepisów.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 3 listopada 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 188, działki ewidencyjne o numerach 11/5, 11/6, 11/7 i 11/10 w obrębie S-9, teren 1.1.MW/U.

Pani Ewa Dąbrowska, działając w imieniu właścicieli przedmiotowej nieruchomości Pana Stanisława Wróblewskiego, Pana Jacka Wróblewskiego, Pani Marii Wróblewskiej i Pana Wiktora Wróblewskiego, w swojej uwadze dla terenu 1.1.MW/U wnosi o:

- 1) w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla kondygnacji nadziemnych maksimum 75%, dla kondygnacji podziemnych maksimum 100%,
 - ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy maksimum 3,0 lub 3,5;
- 2) możliwość wyburzenia willi miejskiej J. Steigerta,
- 3) doprecyzowanie zapisu planu dotyczącego historycznej posadzki w obrębie działki, z określeniem możliwości jej translokacji.

W odniesieniu do punktu pierwszego tiret pierwsze Pani Ewa Dąbrowska formułuje następujące pytanie: *podany wskaźnik dotyczy kondygnacji nadziemnych, czy również kondygnacji podziemnej częściowo zagłębionej (ze względu na wysoki poziom wód gruntowych)?* Składająca uwagę zwraca się z prośbą o doprecyzowanie.

W uzasadnieniu do punktu pierwszego tiret drugie, autorka uwagi powołuje się wysokość wskaźnika intensywności zabudowy ustaloną dla terenów sąsiednich, wynoszącą 3,0, podając, że tereny te cechuje zbliżony charakter zabudowy – *zabudowa pierzejowa wraz z obowiązującą linią zabudowy w granicy działki.*

W stosunku do punktu drugiego uwagi, składająca uwagę wskazuje, że budynek mieszkalny – willa miejska J. Steigerta, objęty jest ochroną konserwatorską. Autorka uwagi informuje, że dla przedmiotowego budynku wykonana została opinia dotycząca stanu technicznego, sporządzona przez uprawnionego rzeczoznawcę budowlanego Pana Krzysztofa

Lewandowskiego, która wykazuje duże zużycie eksploatacyjne – rzędu 80%. W odniesieniu do ww. opinii, a w szczególności do zawartej w niej fotografii o numerze 6, Pani Ewa Dąbrowska zwraca uwagę na stojącą w zagłębieniu piwnicy wodę.

W dalszej części autorka uwagi zaznacza, że w związku z inwestycją drogową przedłużenia alei Kościuszki, zrealizowaną w odległości ok. 10 m od przedmiotowego budynku, o rzędnej na poziomie ok. 80-100 cm powyżej poziomu wejścia do willi, budynek pozostał w niekorzystnym zagłębieniu, zaś wykonany wjazd na teren koliduje z gankiem. Składająca uwagę wskazuje także, że omawiany obiekt jest wycofany w stosunku do linii zabudowy obowiązującej.

Pani Ewa Dąbrowska, powołując się na załączoną opinię ocenia, że zachowanie budynku jest bezzasadne z uwagi na duży stopień zużycia, stwierdza także, że *remont jest nieopłacalnym kosztem, zaś postępująca degradacja prowadzi do samoistnego wyłączenia z użytkowania i stwarza zagrożenie dla życia ludzi oraz przyszłych inwestycji przewidzianych w planie.*

W uzasadnieniu do punktu trzeciego uwagi, jej autorka informuje, że historyczna nawierzchnia zachowała się w sposób szczątkowy w obrębie istniejącej willi.

Wraz z uwagą złożono:

- pełnomocnictwo upoważniające Panią Ewę Dąbrowską oraz Panią Zuzannę Nowik do reprezentowania Pana Stanisława Wróblewskiego, Pana Jacka Wróblewskiego, Pani Marii Wróblewskiej i Pana Wiktora Wróblewskiego w sprawie zgłaszania uwag do III wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomość usytuowaną w Łodzi przy ulicy Wólczańskiej 188, działki ewidencyjne o numerach 11/5, 11/6, 11/7 i 11/10 w obrębie S-9, z wyłączeniem prawa do podejmowania jakichkolwiek, pośrednich lub bezpośrednich zobowiązań finansowych w imieniu upoważniających,
- opinię dotyczącą stanu technicznego budynku mieszkalnego (willi J.Steigerta) przy ulicy Wólczańskiej 188 w Łodzi autorstwa Pana Krzysztofa Lewandowskiego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

Uwagi o nr 8 i 9

- wpłynęły dnia 3 listopada 2017 r.,
- dotyczą skweru zieleni przy skrzyżowaniu ulic Sienkiewicza i Tylnej, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 5.6.MW/U.

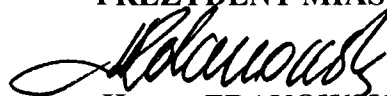
Pan Piotr Sandomierz – uwaga nr 8, oraz Pan Jacek Słomczewski – uwaga nr 9, wnioskuje o zachowanie skweru zieleni istniejącego u zbiegu ulic Henryka Sienkiewicza i Tylnej oraz pozostawienie obecnego układu komunikacyjnego w niezmienionej formie. Składający uwagę wskazują, że w projekcie planu przedstawiono projektowany szpaler drzew po wschodniej stronie ulicy Sienkiewicza (zaczynając od ulicy Tylnej) w miejsce istniejącego już szpaleru, co będzie się wiązało z niepotrzebnymi nakładami finansowymi. Następnie

autorzy uwagi oceniają, że zmiana układu ulic przyczyni się do zwiększenia natężenia hałasu na terenie Przedszkola Miejskiego nr 99 i Żłobka nr 31, które zgodnie z projektem planu są znajdują się w terenie chronionym akustycznie. W końcowej części uwag zawarte zostało stwierdzenie: *Zmiana układu komunikacyjnego stworzy dodatkowe utrudnienie dla kierowców, mieszkańców, jak i rodziców pozostawiających swe dzieci w przedszkolu. Planowany układ komunikacyjny będzie generował niepotrzebny hałas, utrudnienia i zanieczyszczenia, których należy unikać zwłaszcza w centrum miasta.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: przedmiot uwagi nie mieści się w zakresie wyłożenia wynikającym z rozstrzygnięcia nadzorczego Nr PNIK-I.4131.521.2017 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 czerwca 2017 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2990), określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 12 września 2017 r.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA