

ZARZĄDZENIE Nr 7983 /VII/18
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 12 marca 2018 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: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej.

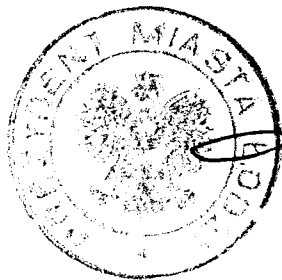
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w wykonaniu uchwały Nr XLII/1110/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej

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: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 7983 /VII/18
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 12 marca 2018 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: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 9 stycznia 2018 r. do 6 lutego 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 20 lutego 2018 r., wpłynęło 14 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 23 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działek nr 176/6, 176/5, 176/4 i 184/3, obręb B-47, ul. Krótka 11/15.

Pan Marek Rogalski wnosi następującą uwagę:

„Proponowany plan zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia decyzji na budowę którą otrzymałem nr DAR-UA-II.600.2016 w następujących punktach:

- nie ma zgodności z linią zabudowy projektowanego budynku,*
- brak elastycznego powiązania wysokości proj. bud. z wysokością sugerowaną przez plan,*
- bez uzgodnienia ze mną plan zabiera część moich działek 176/6, 176/5. Jestem zainteresowany rekompensatą w postaci działki nr 184/7 (ul. Krótka).”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera rozwiązania przestrzenne uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Rodzaj i położenie linii zabudowy oraz wskaźniki i parametry przyjęte w projekcie planu zostały ustalone w sposób kontynuujący zasady kompozycji obudowy ulicy Zachodniej. W szczególności linia zabudowy od strony ul. Zachodniej jest kontynuacją linii zabudowy budynku sąsiedniego zlokalizowanego przy ul. Zachodniej 10/10a/10b, natomiast minimalna i maksymalna wysokość zabudowy w strefie C w terenie 6.1.MW/U wynosząca odpowiednio 19 i 25 m nawiązuje do wysokości ww. budynku. W szerszym kontekście ukształtowanie projektowanej zabudowy, w tym linie i wysokość zabudowy, wpisuje się w założenie urbanistyczne stanowiące wschodnią i częściowo zachodnią obudowę korytarza ul. Zachodniej – osiedli Staromiejskiego i Bałuty IV. Szerokość ul. Zachodniej na odcinku przyległym do terenu 6.1.MW/U wynosi od ok. 47 do 63 m. Jest to ulica klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym (trasa Łódzkiego Tramwaju Regionalnego) stanowiąca kręgosłup komunikacyjny rdzenia Strefy Wielkomiejskiej. Znaczenie komunikacyjne i funkcjonalne ul. Zachodniej, jej kontekst urbanistyczny i oprawa architektoniczna uzasadniają twierdzenie, że zarówno istniejący na przedmiotowych działkach budynki wysokości ok. 6,0 m, jak

i obiekt objęty decyzją o pozwoleniu na budowę wysokości ok. 9,0 m, usytuowane pod kątem ok. 17 ° do pasa drogowego ul. Zachodniej, nie stanowią właściwej obudowy tej ulicy. Projekt planu miejscowego ustala zasady zabudowy, których celem jest docelowe ukształtowanie formy ul. Zachodniej zapewniającej ład przestrzenny w krajobrazie miasta.

Działka nr 176/6 i część działki nr 176/5 zostały w projekcie planu miejscowego objęte liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia). Działka nr 176/6 jest działką drogową (użytek drogowy) we władaniu gminy Łódź – Zarządu Dróg i Transportu. Zlokalizowany jest na niej przystanek autobusowy. Linia rozgraniczająca tereny oznaczone jako 1KDZ+T (droga publiczna) i 6.1.MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) stanowi kontynuację odpowiadających jej linii wyznaczonych wzdłuż sąsiadującego budynku przy ul. Zachodniej 10/10a/10b. Są nimi:

- granica różnych użytków gruntowych w ewidencji gruntów, tj. działek 174/19 i 174/20 (obręb B-47) zaklasyfikowanych jako drogi (dr) oraz działki nr 186/7 (obręb B-47) zaklasyfikowanej jako tereny zabudowy mieszkaniowej (B),
- linia rozgraniczająca teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia) i teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 1MW/U ustalona w uchwale Nr LXVI/1683/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej.

Pozyskanie nieruchomości na cele inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu miejscowego może nastąpić po jego wejściu w życie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz.121). Ustalenia w zakresie ewentualnej rekompensaty za pozyskane nieruchomości wykraczają poza możliwy zakres planu miejscowego i nie mogą stanowić jego zapisów. Wejście w życie planu miejscowego nie wpływa na ważność ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Stowarzyszenie Handlowców „BAŁUCKI RYNEK” wnosi następującą uwagę:

„Z powodu znacznego nasycenia punktami handlowo-usługowymi uważamy, że powstanie na wymienionych działkach następnych tego rodzaju działalności nie jest celowe i potrzebne i tereny te powinny być przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe, co najwyżej z punktami usługowymi na parterze.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny 6.1.MW/U i 6.3.MW/U przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową. Funkcje te mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zastrzeżeniem, że lokalizacja usług wymagana jest w parterach nowoprojektowanych budynków od strony terenów dróg publicznych 1KDZ+T (ul. Zachodnia) i 3KDZ+T (ul. Limanowskiego) oraz od strony terenu zieleni urządzonej 6.4.ZP.

Przedmiotowe tereny znajdują się w Strefie Wielkomiejskiej, a w projekcie planu zostały zaliczone do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Dla obszarów takich stanowiących centrum miasta charakterystyczna jest wielofunkcyjność z zakresu mieszkalnictwa i usług. Mieszane przeznaczenie honoruje też

znajdujące się na przedmiotowych terenach obiekty usługowo-handlowe. W projekcie planu wyznaczono również nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (np.: 1.5.MW, 3.3.MW, 4.1.MW), której realizacja będzie generowała potrzebę zapewnienia odpowiedniej wielkości koniecznych usług.

Ustalenia dla przedmiotowych terenów, w szczególności rodzaj i położenie linii zabudowy oraz określenie minimalnej wysokości zabudowy (w strefie C – 19 m, w strefie D – 15 m, w strefie E – 12 m), oznaczają wprowadzenie typologii zabudowy charakterystycznej dla centrum miasta, w układach kwartałowych i pierzejowych. Taka dyspozycja przestrzenna nie sprzyja lokalizacji nowych, wolnostojących i wielkogabarytowych obiektów usługowo-handlowych, a od strony ulic: Zachodniej, Limanowskiego i Zgierskiej wręcz uniemożliwia powstawanie takich obiektów.

Ponadto w projekcie planu została zakazana lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (§5 pkt 3 lit. a). Dalsze zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej oraz maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, obszary ich rozmieszczenia i ich dopuszczalna liczba możliwe są do określenia na podstawie art. 37g ust. 2 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie rewitalizacji, a nie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi w parterze jest możliwa na podstawie obecnych ustaleń projektu planu (§19 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 3 lit. a).

Uwaga Nr 3

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani Karolina Nalepa wnosi następującą uwagę:

„Uważam, że w/w obszary powinny być przeznaczone tylko na budownictwo mieszkaniowe. W tym rejonie występuje dużo obiektów handlowych, które zabezpieczają w pełni potrzeby mieszkańców.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani Alina Mikołajczyk wnosi następującą uwagę:

„Uważam, że ilość punktów usługowych w bliskiej lokalizacji jest wystarczająca dla tego terenu. Na przestrzeni kilku lat powstały trzy budynki usługowe oraz na parterze jednego z budynków sklep firmy Rossman. W związku z powyższym tereny w/w powinny być przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Pan Mirosław Koślin wnosi następującą uwagę:

„Uważam, że w tej okolicy powinny powstać budynki mieszkalne. Uważam, że już w tym momencie jest za dużo obiektów handlowych typu biedronka, lidl, żabki i następne są zupełnie zbyteczne.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 6

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy obrębu B-47, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Pani Aleksandra Nowińska wnosi następującą uwagę:

„Z powodu braku mieszkań dla obywateli Łodzi wskazane byłoby powstanie na w/w działkach budynków mieszkalnych a nie kolejnych punktów handlowych, których w okolicy jest już nadmiar.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 7

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Pani Celina Gosiewska wnosi następującą uwagę:

„Myślę, że już dosyć mamy punktów handlowych w tej okolicy i wnoszę o niepowstawanie kolejnych. Chyba, że to będą budynki mieszkalne co najwyżej z drobnymi usługami na parterze.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 8

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani Irena Leja wnosi następującą uwagę:

„Sprzeciwiam się powstawaniu kolejnych obiektów handlowych na wymienionych działkach ale nie mam nic przeciwko inwestycjom innego rodzaju, jak np. powstawaniu mieszkań.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 9

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani Elżbieta Pałczyńska wnosi następującą uwagę:

„Skoro na wymienionej przestrzeni mają powstać jakieś inwestycje to w/g mnie powinny być to budynki mieszkalne bo handlowych wokół pełno i nie wiadomo czy kolejne miałyby rację bytu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 10

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pan Marek Pawlikowski wnosi następującą uwagę:

„Jestem przeciwny powstawaniu kolejnych marketów w tej okolicy. Nasycenie tego typu działalności uważam za wystarczające, a jeżeli coś ma powstać to budynki mieszkalne.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 11

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pan Janusz Kubś wnosi następującą uwagę:

„Projekt zakładający powstanie kolejnych pawilonów handlowych w miejscu gdzie wokół istnieje ich już nadto jest wg mnie nielogiczny. Bardziej potrzebne są nam, wydaje mi się, mieszkania dla ludzi.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 12

- wpłynęła dnia 19 lutego 2018 r.,
- dotyczy działek nr: 245, obręb B-46, 174/93, 174/94, 174/73, 174/72, 174/59, 174/60, 174/42, 174/89, obręb B-47, ul. Zachodnia 21 i 21/23.

Ryszard Kowalczyk P.H.U. Rid-Pol wnosi następujące uwagi:

- 1) *„Przedmiotem uwagi jest zdecydowany protest przeciwko projektowanemu ciągowi dla pieszych o szerokości 9 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDX.”*

Składający uwagę zgłasza, że nie uzyskał pełnej informacji w zakresie celowości przedmiotowego ciągu pieszego i rozwiązań alternatywnych. Zarzuca, że projektowany ciąg 2KDX wymaga wyburzenia nieruchomości firmy P.H.U. Rid-Pol Ryszard Kowalczyk: trzykondygnacyjnego pawilonu handlowego przy ul. Zachodniej 21 oraz

naniesień budowlanych przy ul. Zachodniej 21/23. Składający uwagę podaje kwoty, na jakie jego nieruchomości zostały wycenione przez licencjonowanego rzeczoznawcę poparte przez załączone operaty szacunkowe. Jego zdaniem propozycja ciągu pieszego 2KDX nie liczy się z negatywnymi następstwami dla lokalnych przedsiębiorców. *„Rażący jest nielogiczny brak proporcji ekonomicznej – wartości projektowanego przejścia w porównaniu ze skutkiem zniszczenia firmy z trzydziestoletnią tradycją i potencjałem fiskalnym ok. 5 mln zł, która od początku swej działalności płaci podatki bezpośrednio i pośrednio oraz opłaty dzierżawne i podatki gruntowe (również od dzierżawionych terenów!) od 1992 r. na rzecz Urzędu Miasta. Poza tym firma P.H.U. Rid-Pol wykonała na własny koszt różne prace inwestycyjne na rzecz nie tylko własnej działalności, ale przede wszystkim na rzecz Miasta Łodzi i okolicznych mieszkańców.”* Składający uwagę wymienia:

- zewnętrzną, podziemną linię energetyczną zasilającą sąsiednie nieruchomości,
- projekt i budowę zjazdu indywidualnego, wzmocnionego atestowaną kostką dla samochodów ciężarowych,
- utwardzenie terenu kostką brukową, ciąg pieszo-jezdny z miejscami postojowymi na 20 stanowisk ogólnie dostępnych,
- całoroczne utrzymanie w czystości (odsnieżanie, sprzątanie, mycie) terenu przyległego do nieruchomości poprzez dozorców firmy P.H.U. Rid-Pol.

Zdjęcia przedstawiające przykłady wykonanych prac oraz koncepcja zagospodarowania terenu zostały dołączone do uwagi.

Składający uwagę twierdzi, że jego firma *„cały czas jest w rozbudowie i rozwoju. Moja firma kontynuuje inwestycję budowlaną (na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi), w wyniku której w sposób planowy modernizowane są kolejne pawilony. Począwszy od roku 2001 do chwili obecnej były wykonane kolejne etapy przedsięwzięcia tj. budowa kompleksu obiektów handlowo-usługowych. Tereny dzierżawiłem od Urzędu Miasta Łodzi w sposób bezkonfliktowy i przynoszący korzyści obydwu stronom stosunku prawnego od ponad 25 lat, zawierając umowy dzierżawy na kolejne okresy – do listopada 2017 r. Świadczy to dobrze o sposobie wywiązywania się przez moją firmę z obowiązków dzierżawcy. Moja firma organizuje miejsca pracy dla firm współpracujących (w obecnej chwili 18 podmiotów gospodarczych na w/w miejscu!), niektóre z nich są firmami rodzinnymi, które są ze mną związane od lat i również generują przychody dla m. Łodzi w różnej postaci.”*

Według składającego uwagę lokalizacja ciągu pieszego 2KDX oznacza bankructwo dla niego, jego rodziny i niektórych firm współpracujących oraz *„śmierć cywilną”* ze względu na zaciągnięte kredyty przez niego i jego kontrahentów, potrzebne na rozwój firm.

Składający uwagę przywołuje (poparte załączonymi kserokopiami) przykłady umów i decyzji świadczących o rozbudowie i inwestycjach powodujących poczucie stabilności i brak obaw przed inwestycjami u przedsiębiorców.

- 2) *„Zaproponowany w projekcie mpzp przebieg ciągu pieszego 2KDX jest nieuzasadniony. Lokalizacja ciągu pieszego oznaczonego na planie symbolem 2KDX powoduje że zostaje naruszona własność prywatna i wyburzeniu podlega cały zespół powiązanych ze sobą prywatnych budynków handlowo-usługowych (...). Planowany ciąg pieszy nie przebiega w miejscu zbiorczych podziemnych sieci energetycznych biegnących do stacji trafo na działkach nr 256 i 257. W miejscu sieci planuje się kubaturę (tereny oznaczone 2.4.EE i 2.5.U) co uniemożliwia jej posadowienie gdyż następuje kolizja z sieciami podziemnymi. To oznacza konieczność przełożenia sieci podziemnych na obszar proponowanego ciągu pieszego. Domniemywać należy że przebudowie ulec musi również budynek na obszarze 2.4.EE na co wskazują linie zabudowy nieprzekraczalne oraz planowane zwiększenie kubatury w tym obszarze. Zatem konieczna będzie zmiana jego architektury tak aby fasada*

stała się jednocześnie ścianą – ogrodzeniem przylegającą do planowanego ciągu pieszego 2KDX była atrakcyjna wizualnie dla przechodniów.”

Składający uwagę twierdzi, że „przebieg południowo-zachodniej granicy obszaru objętego proponowanym mpzp jest nieuzasadniony. Powoduje sztuczne dzielenie obszarów o tym samym przeznaczeniu np. obszaru zielonego 2.3.ZP czy obecnego ciągu pieszo-jezdnego. Lokalizacja projektowanego ciągu 2KDX powinna uwzględniać szerszy kontekst przestrzenny.” Zwraca też uwagę, że „do planowanego terenu 2.3.ZP prowadzi też ciąg pieszy od ul. Rybnej.”

Składający uwagę zaproponował inne warianty przebiegu ciągu pieszego 2KDX zgodnie z załącznikiem graficznym i opisem.

(Powyższa uwaga została wymieniona w załączniku nr 5 do złożonego pisma opracowanym przez ARCH-TECH Sp. z o.o. mgr inż. arch. Weronikę Dudak.)

- 3) *„Planowany ciąg pieszy oznaczony na planie symbolem 2KDX ma zaproponowaną szerokość w liniach rozgraniczających równą 9,0 m. Należy zwrócić uwagę że droga oznaczona w projekcie mpzp jako 2KDX opisana jest w legendzie jako ciąg pieszy a nie np. pieszo-jezdny który w myśl przepisów może mieć szerokość tylko 4,5m (zgodnie z par. 14 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 oraz z 2017 r. poz. 2285] (...).”*

Składający uwagę informuje, że „w pobliżu planowanego ciągu znajduje się inny ciąg pieszo-jezdny od ul. Zachodniej który na fragmencie przechodzi przez istniejące przejście w budynku wielorodzinnym na działce nr 255/4 i 255/2 które ma przejazd szer. 3,5 – 3,8 m oraz przejście między elementami konstrukcyjnymi zawiera się w szerokości 6 – 7 m.”

W dalszej części uwagi składający przywołuje przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124):

- „ -w par. 47 dopuszczalna i wystarczająca szerokość ścieżki rowerowej wynosi 1,5 m – gdy jest ona jednokierunkowa; 2,0 m – gdy jest ona dwukierunkowa; 2,5 m – gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi.*
- w par. 44 wystarczająca szerokość chodnika jako samodzielnego ciągu pieszego wynosi 1,5 m, a dopuszcza się miejscowe zmniejszenie szerokości chodnika do 1,0 m, jeżeli jest on przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszych.*
- w par. 53 wystarczająca szerokość pasa zieleni, zapewniająca wystarczające warunki jej wegetacji i pielęgnacji wynosi 3,0 m, jeżeli jest to rząd drzew, żywopłot lub pasmo krzewów.”*

Składający uwagę wnosi o przyjęcie szerokości ciągu pieszego 2KDX w zakresie 5,5 m – 6 m:

- „ -2,5 m dla ścieżki rowerowej jednokierunkowej i pieszych (lub 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej z ewentualnym jej poszerzeniem na odcinku drogi oraz 1,5 m chodnik tylko dla pieszych)*
- 3,0 m pas zieleni dla rzędu drzew.”*

Składający uwagę wskazał na załączniku graficznym, że szerokość ciągu pieszego może mieć miejscami więcej niż 6 m.

(Powyższa uwaga została wymieniona w załączniku nr 5 do złożonego pisma opracowanym przez ARCH-TECH Sp. z o.o. mgr inż. arch. Weronikę Dudak.)

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projektowany ciąg pieszy oznaczony symbolem 2KDX jest elementem planowanego systemu przestrzeni publicznych. Ma on za zadanie połączyć ul. Zachodnią z terenem zieleni urządzonej zlokalizowanej w głębi kwartału i przy ul. Rybnej (teren o symbolu 2.3.ZP oraz istniejący skwer poza granicami obszaru objętego planem). Ciąg został zaproponowany w miejscu umożliwiającym poprawne i najprostsze powiązania przestrzenne – jest możliwie blisko skrzyżowania ulic Zachodniej i Limanowskiego oraz przystanków komunikacji zbiorowej, a jednocześnie umożliwia zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości objętych terenami 2.2.U i 2.5.U niezależnymi inwestycjami kubaturowymi lub budynkiem posiadającym prześwit w parterze w miejscu wyznaczonej strefy przejścia. Projektowany ciąg wpisuje się w planowany docelowy system terenów zielonych i ciągów publicznych udrażniających pod względem komunikacji pieszej i rowerowej obszar dzielnicy Bałuty. Przestrzenie publiczne, w tym tereny zieleni urządzonej i powiązania przestrzenne ułatwiające dostęp do nich mają służyć poprawie warunków zamieszkania na tym obszarze i jego rewitalizacji. Instrumentem wdrożenia systemowych rozwiązań koncepcyjnych są plany miejscowe.

Rozwiązanie przedstawione w projekcie planu miejscowego jest projektowanym docelowym modelem przestrzennym, który wymaga znaczących przekształceń obecnego sposobu zagospodarowania, w tym rozbiórki części istniejących budynków. Osiągnięcie ostatecznego efektu ładu przestrzennego nie jest możliwe wyłącznie poprzez inwestycje celu publicznego będące zadaniami gminy, ale wymaga też udziału prywatnych właścicieli nieruchomości. Dlatego faktyczna zmiana obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości będzie zależała także od ich indywidualnych decyzji.

W projekcie planu zaproponowana została nowa oprawa architektoniczna ul. Zachodniej nawiązująca skalą i usytuowaniem zabudowy do istniejących budynków sąsiadujących od południa z obszarem objętym planem. Budynek przewidywany w terenie 2.5.U powinien przylegać do szczytowej ściany budynku przy ul. Zachodniej 23a – 27 w sposób typowy dla zabudowy pierzejowej. Projekt planu dopuszcza aby ciąg pieszy 2KDX w wyznaczonej strefie przejścia miał formę prześwitu bramowego w parterze projektowanego budynku.

Obszar objęty granicami planu został objęty obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji, które zostały wyznaczone uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. Charakteryzuje się on wysokim stopniem degradacji przestrzennej – dużą ilością działek niezagospodarowanych, zabudową oficynową i ścianami szczytowymi budynków eksponowanymi od strony przestrzeni publicznych, obiektami w złym stanie technicznym, niedostosowaniem rozwiązań urbanistycznych do obecnych i przewidywanych funkcji obszaru, niedoborem i niską jakością terenów publicznych. W szczególności obecne zagospodarowanie działek objętych uwagą w postaci: ściany szczytowej kamienicy przy ul. Limanowskiego 22, budynków położonych w śladzie dawnych oficyn i parterowych obiektów usługowo-handlowych, nie stanowi właściwej oprawy architektonicznej ul. Zachodniej. Znaczenie komunikacyjne i funkcjonalne ul. Zachodniej, jej kontekst urbanistyczny i oprawa architektoniczna sąsiednich fragmentów uzasadniają wprowadzenie w projekcie planu miejscowego rozwiązań odmiennych od obecnego zagospodarowania, docelowo uwzględniających wymagania ładu przestrzennego i walory krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1

pkt 2 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Dalsze wyjaśnienia odnoszą się do poszczególnych punktów uwagi:

Ad. 1) Projekt planu miejscowego nie zawiera rozwiązań alternatywnych.

Ad. 2) Realizacja budynku na terenie 2.5.U wymaga przełożenia sieci elektroenergetycznych. Ustalenia dla terenu 2.4.EE, w tym linie zabudowy nieprzekraczalne oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, nie wymuszają przebudowy istniejących budynków.

Przebieg granic obszaru objętego planem został przyjęty w uchwale Nr XLII/1110/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej i nie może być zmieniony w trakcie jego sporządzania. Pomimo ustalonych granic prace projektowe prowadzone były z uwzględnieniem szerszego kontekstu przestrzennego, czego przykładem jest wpisanie przestrzeni publicznych wyznaczonych w projekcie planu w koncepcję systemu terenów zielonych i ciągów publicznych obszaru dzielnicy Bałuty.

Ad. 3) Przyjęta w projekcie planu szerokość ciągu pieszego 2KDX wynosząca 9,0 m umożliwi poprowadzenie w jego liniach rozgraniczających sieci infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie zieleni. Szerokość ciągu, który w wyznaczonej strefie przejścia może mieć formę prześwitu bramowego nawiązuje do analogicznego rozwiązania w istniejącym budynku przy ul. Zachodniej 23a – 27. Brama w tym budynku ma szerokość ok. 9,5 m. Pomiar ten nie uwzględnia słupów mieszczących się w bramie, ponieważ takie elementy dopuszczone są również w strefie przejścia w ciągu 2KDX.

Przytroczone w uwadze wymagane przepisami prawa szerokości: ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, chodnika oraz pasa zieleni stanowią wartości minimalne. Przejęcie większych szerokości jest zgodne z przytoczonymi w uwadze przepisami, a jednocześnie podnosi komfort użytkowników i atrakcyjność przestrzeni np. poprzez możliwość wprowadzenia dużej ilości zieleni.

Uwaga Nr 13

- wpłynęła dnia 20 lutego 2018 r.,

- dotyczy działek nr 176/6, 176/5, 176/4 i 184/3, obręb B-47, ul. Krótka 11/15.

Pani Izabella Rogalska wnosi następującą uwagę:

„Nowy plan zagospodarowania przestrzennego pozbawia nas najcenniejszej części naszej nieruchomości, o którą swojego czasu zabiegaliśmy przez bardzo długi okres czasu mając do czynienia z 14-stoma właścicielami zamieszkającymi po całym świecie. Kosztowało nas to bardzo dużo trudu i pieniędzy. Prosimy o jasne sprecyzowania formy i daty rekompensaty, ponieważ korzystanie z nieruchomości stanie się ograniczone, więc wartość nieruchomości ulegnie znacznemu obniżeniu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 176/6 i część działki nr 176/5 zostały w projekcie planu miejscowego objęte liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia). Działka nr 176/6 jest działką drogową (użytek drogowy) we władaniu gminy Łódź – Zarządu Dróg i Transportu. Zlokalizowany jest na niej przystanek autobusowy. Linia rozgraniczająca tereny

oznaczone jako 1KDZ+T (droga publiczna) i 6.1.MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) stanowi kontynuację odpowiadających jej linii wyznaczonych wzdłuż sąsiadującego budynku przy ul. Zachodniej 10/10a/10b. Są nimi:

- granica różnych użytków gruntowych w ewidencji gruntów, tj. działek 174/19 i 174/20 (obręb B-47) zaklasyfikowanych jako drogi (dr) oraz działki nr 186/7 (obręb B-47) zaklasyfikowanej jako tereny zabudowy mieszkaniowej (B),
- linia rozgraniczająca teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia) i teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 1MW/U ustalona w uchwale Nr LXVI/1683/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej.

W projekcie planu zostały wprowadzone wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy o charakterze śródmiejskim, gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego w tej części miasta. Nowe możliwości inwestycyjne oraz zmiana wizerunku miasta związana z realizacją ustaleń planu mogą przyczynić się w przyszłości do podniesienia wartości nieruchomości.

Pozyskanie nieruchomości na cele inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu miejscowego może nastąpić po jego wejściu w życie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz.121). Ustalenia w zakresie formy i daty ewentualnej rekompensaty za pozyskane nieruchomości wykraczają poza możliwy zakres planu miejscowego i nie mogą stanowić jego zapisów.

Uwaga Nr 14

- wpłynęła dnia 22 lutego 2018 r. (data nadania 19.02.2018 r.),
- dotyczy działki 184/12, obręb B-47, ul. Zgierska 48.

Pani Edwarda Maciąg i Pani Krystyna Maciąg reprezentowane przez radcę prawnego Panią Annę Dastych wnoszą o zmianę projektowanego przeznaczenia części nieruchomości z zieleni urządzonej publicznej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Według składających uwagę „*planowane przejście linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu przez teren nieruchomości uniemożliwia jakiegokolwiek zagospodarowania tej nieruchomości, zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania z niej, a przede wszystkim uniemożliwia dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, które to postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi od 2010 roku. W projekcie planu granica terenu zieleni urządzonej publicznej przechodzi przez ok. 1/3 części nieruchomości przez około 100 letni budynek wielorodzinny posadowiony na nieruchomości. Ze względów technicznych nie jest możliwe dokonanie podziału nieruchomości po granicy przeznaczenia terenu zielonego, ponieważ nie jest możliwe dokonanie podziału istniejącego budynku wielorodzinnego za pomocą ścian wydzielenia pożarowego.*

Nieruchomość jest obecnie współwłasnością osób fizycznych (w tym wnioskodawczyń), Gminy Łódź i Skarbu Państwa. W toczącym się od 2010 roku postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności jednoznacznie przez całe postępowanie zarówno pełnomocnik Gminy Łódź, jak i pełnomocnik Skarbu Państwa wyrażał stanowisko sprzeciwiające się nabyciu udziałów w tej nieruchomości należących do osób fizycznych. Proponowano, aby to osoby fizyczne wykupiły udziały w nieruchomości należące do Gminy Łódź i Skarbu Państwa, ewentualnie aby Sąd orzekł o zniesieniu współwłasności poprzez sprzedaż licytacyjną nieruchomości. W celu uniknięcia sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, co byłoby rozwiązaniem niekorzystnym dla każdej ze stron postępowania, osoby fizyczne będące współwłaścicielami

nieruchomości podjęły decyzję o wykupie udziałów należących do Gminy Łódź oraz Skarbu Państwa i w tym celu rozpoczęły procedurę uzyskiwania zgody Urzędu Miasta Łodzi na nabycie udziałów. Niestety, na skutek przeznaczenia w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego części nieruchomości pod teren zieleni urządzonej publicznej, wnioskodawcy uzyskali informację, iż nie jest możliwe zbycie na ich rzecz udziałów w tej nieruchomości, ponieważ konieczne byłoby wydzielenie z nieruchomości części przeznaczonej pod zieleni, co z uwagi na zlokalizowanie na niej budynku jest niemożliwe.”

Zdaniem składających uwagę projekt planu powinien ulec zmianie polegającej na przesunięciu na wysokości ul. Zgierskiej 48 linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej publicznej na granicę nieruchomości. „Pozostawienie planu w obecnym kształcie oznaczałoby zablokowanie przez Gminę Łódź wszelkich działań zmierzających do zniesienia współwłasności nieruchomości – Gmina Łódź odmawia wykupienia udziałów należących do osób fizycznych, jednocześnie odmawia dokonania sprzedaży swoich udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli z powodu planowanego wprowadzenia przeznaczenia części terenu innego niż teren zabudowany. Powyższe jest działaniem irracjonalnym i narażającym na szkodę nie tylko prywatnych współwłaścicieli nieruchomości, ale również uniemożliwiających w praktyce korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z zaplanowanym przeznaczeniem.

Należy podkreślić, iż nawet w sytuacji, gdyby uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego w zaprojektowanym kształcie, niemożliwe będzie w praktyce zagospodarowanie części nieruchomości pod teren zielony. Nie jest możliwe dokonanie podziału budynku, a jedynie jego całkowita rozbiórka, co byłoby działaniem sprzecznym z jakimikolwiek zasadami logicznego rozumowania i na co prywatni współwłaściciele nieruchomości nie wyraziliby zgody. Podkreślić należy, iż w chwili obecnej zarządcą budynku jest Zarząd Lokali Miejskich, zaś budynek zamieszkują najemcy Gminy Łódź.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczony w projekcie planu teren zieleni urządzonej publicznej o symbolu 6.4.ZP stanowi element systemu przestrzeni publicznych. System ten tworzy powiązania funkcjonalno-przestrzenne wykraczające poza granice opracowania planu. Przestrzeń publiczną, w tym tereny zieleni urządzonej, mają służyć poprawie warunków zamieszkania na tym obszarze i jego rewitalizacji. Teren 6.4.ZP został wyznaczony w oparciu o zasób istniejącej zieleni wysokiej znajdującej się na działkach nr: 1/3, 1/4 i 1/5, obręb B-47, ale też obejmujący (biorąc pod uwagę cały istniejący drzewostan z uwzględnieniem koron drzew) fragmenty działek nr: 184/10, 184/12 i 184/14, obręb B-47. Podobna zasada przeświecała przy wyznaczaniu innych terenów publicznej zieleni urządzonej – 1.3.ZP i 1.6.ZP przy ul. Snyckiej, 2.3.ZP przy ul. Rybnej oraz 6.2.ZP po zachodniej stronie terenu 6.3.MW/U.

Rozwiązanie przedstawione w projekcie planu miejscowego jest projektowanym docelowym modelem przestrzennym, który wymaga znaczących przekształceń obecnego sposobu zagospodarowania, w tym rozbiórki części istniejących budynków. W projekcie planu zaproponowana została nowa oprawa architektoniczna ul. Zgierskiej w postaci zabudowy pierzejowej kontynuującej linię zabudowy wyznaczoną przez narożny budynek przy ul. Limanowskiego 2/4. Zaproponowana wysokość zabudowy (strefa E) nawiązuje do kamienic usytuowanych przy ul. Zgierskiej. Teren 6.4.ZP ma stanowić izolację przestrzenną od ruchliwej ulicy z torowiskiem tramwajowym poprawiając tym samym warunki zamieszkania w terenie 6.3.MW/U.

Obszar objęty granicami planu został objęty obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji, które zostały wyznaczone uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 10 lutego 2016 r. Charakteryzuje się on wysokim stopniem degradacji przestrzennej – dużą ilością działek niezagospodarowanych, zabudową oficynową i ścianami szczytowymi budynków eksponowanymi od strony przestrzeni publicznych, obiektami w złym stanie technicznym, niedostosowaniem rozwiązań urbanistycznych do obecnych i przewidywanych funkcji obszaru, niedoborem i niską jakością terenów publicznych. W szczególności obecne zagospodarowanie działki nr 184/12 w postaci: oficyny usytuowanej ścianą szczytową do ulicy, substandardowej zabudowy gospodarczej i eksponowanego z przestrzeni publicznej podwórza, nie stanowi oprawy architektonicznej ul. Zgierskiej gwarantującej poprawny stan przestrzeni. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego rozwiązań odmiennych od obecnego zagospodarowania umożliwia kształtowanie obudowy ulicy w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego i przywracający walory krajobrazu kulturowego, utracone przez dawne wyburzenia budynków frontowych.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*.

W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 2 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA