

**ZARZĄDZENIE Nr 4386/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 alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.

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 XXXVI/937/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.

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 alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej, 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 7986 /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 alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 lutego 2018 r., wpłynęło 19 uwag.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 1 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Wólczańskiej 125 - działka nr 177/2 obr. P-20

Pani Jolanta Kepler – pełnomocnik Pani Agnieszki Galkiewicz-Kłosińskiej działającej jako „Gandalf Travel Agnieszka Galkiewicz” złożyła uwagę, w której wnioskuje o zmianę zapisu projektu planu miejscowego w taki sposób, aby były spełnione warunki umożliwiające zrealizowanie inwestycji na działce nr 177/2.

Dla działki nr 177/2 została wydana decyzja o warunkach zabudowy mówiąca o możliwości zabudowy przedmiotowej działki budynkiem średniowysokim (wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - w przedziale od 16 m do 22 m). Inwestor uzyskał od Zarządu Dróg i Transportu dzierżawę sąsiedniej działki nr 2/26 w celu zlokalizowania na niej dojazdu do terenu inwestycji. Składająca uwagę zaznacza, że dzierżawa w/w działki była konieczna ze względów pożarowych, gdyż jest to jedyne miejsce do wykonania niezbędnego placu manewrowego 20x20 m dla wozu straży pożarnej. Ponadto stwierdza, że zapisy przedłożonego projektu planu miejscowego przekształcające działkę 2/26 w działkę budowlaną odbierają możliwość uzyskania dostępu do działki nr 177/2, w konsekwencji uniemożliwiają zabudowę tego terenu właścicielowi. Dla przedmiotowej działki została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej, a obecnie nieruchomość ta posiada warunki zabudowy na funkcję biurową. Zainteresowana podkreśla, że realizacja zarówno jednego jak i drugiego zamierzenia budowlanego, w oparciu o przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest niemożliwa.

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obecny projekt planu nie wyklucza realizacji inwestycji na działce 177/2 wraz z jej obsługą komunikacyjną na działce 2/26 w postaci drogi pożarowej i placu manewrowego, dlatego nie ma potrzeby jego zmiany. Ponadto obecne zapisy projektu planu przekształcające działkę 2/26 w działkę budowlaną są kluczowe dla odpowiedniego ukształtowania obudowy trasy W-Z w zgodzie z wymogami ładu przestrzennego.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 9 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Kopernika 40 - działka nr 101/1 obr. P-20

Pani Danuta Krochmalska - prokurent firmy MEDICAL MAGNUS sp. z o.o. złożyła uwagę aby w projekcie planu miejscowego znalazły się ustalenia, które umożliwią przebudowę i nadbudowę budynku pofabrycznego wpisanego do Ewidencji Zabytków (oznaczenie E.8.07 w projekcie planu miejscowego), zlokalizowanego w głębi działki za budynkiem oficyny.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

Przedmiotowy obiekt jest o wiele niższy i mniej reprezentacyjny niż przylegający do jego północno-wschodniej ściany obiekt pofabryczny (wpisany do ewidencji zabytków pod nr. E.8.06). Ściana wyższego, sąsiedniego budynku ma degradujący wpływ na przedmiotowy obiekt, poprzez tworzenie worków śnieżnych i zastojów wodnych. Możliwość przebudowy i nadbudowy pozwoli na rozwiązanie problemów i uniknięcie degradacji. Przedmiotowy obiekt posiada cechy zabudowy historycznej niższej wartości niż przylegający sąsiedni budynek pofabryczny, czy też frontowa zabudowa mieszkalno-usługowa. Przebudowa przedmiotowego obiektu, umożliwiłaby zachowanie i wyeksponowanie wartościowych elementów historycznych obiektu (in situ lub w nowej konfiguracji przestrzennej) przy jednoczesnym podniesieniu jakości przestrzeni, którą ten budynek tworzy. Przedmiotowy budynek po przebudowie i nadbudowie lepiej mógłby harmonizować z bardziej wartościowymi historycznie obiektami w otoczeniu.

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obecne zapisy projektu planu dopuszczają możliwość przebudowy wskazanego obiektu, dlatego nie ma potrzeby zmiany projektu w tej kwestii.

Nadbudowa obiektu nie została dopuszczona na etapie uzgodnień z instytucjami zajmującymi się ochroną zabytków, takimi jak Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi i Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Jej realizacja spowodowałaby utratę historycznej wartości najważniejszego pod względem konserwatorskim elementu omawianego budynku hali szedowej, czyli dachu.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 9 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Kopernika 38 - działka nr 105/8 obr. P-20 - budynek frontowy w pierzei ul. M. Kopernika (budynek mieszkalny w zespole "Przędzalni wełny zgrzebnej Otto Weyera i Alfreda Reula) w ewidencji zabytków - E.8.06

Pani Danuta Krochmalska - prokurent firmy MEDICAL MAGNUS sp. z o.o. złożyła uwagę aby w projekcie planu miejscowego znalazły się ustalenia:

- a) umożliwiające nadbudowę istniejącego budynku "mieszkalnego" w pierzei ul. M. Kopernika,
- b) umożliwiające dobudowę do istniejącego budynku obiektów w pierzei ul. M. Kopernika, w stronę południowo-zachodnią (w miejsce istniejącego budynku portierni) oraz północno-wschodnią.

Treść uwagi - odnośnie lit. a - wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

Przedmiotowy obiekt jest w stanie obecnym niższy, niż sąsiednia zabudowa w tej samej pierzei po stronie południowo-zachodniej (ul. Kopernika 40 i 42), dla której ponadto przewidziano

możliwość nadbudowy. Zapisanie możliwości nadbudowy przedmiotowego obiektu będzie umożliwiało stworzenie spójnej pierzei ul. M. Kopernika na tym fragmencie.

Treść uwagi - odnośnie lit. b - wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

W obecnym stanie, do zabytkowego obiektu przylega po stronie południowozachodniej parterowy obiekt portierni o wyraźnie odmiennym charakterze - tj. pozbawiony tak wartościowych elementów historycznych architektury jakimi charakteryzuje się przedmiotowy budynek. Rozbudowa w miejsce tego parterowego obiektu umożliwiłaby stworzenie wartościowego architektonicznie dopełnienia budynku historycznego oraz pierzei ul. M. Kopernika w kierunku sąsiedniego budynku wpisanego do Ewidencji Zabytków (nr E.8.07). Rozbudowa przedmiotowego obiektu wzdłuż pierzei w kierunku północnowschodnim, umożliwi podniesienie jakości przestrzeni publicznej w tej pierzei, poprzez jej kontynuowanie w duchu zabudowy zsynchronizowanej z obiektami historycznymi. Do uwagi został dołączony załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Odnośnie lit. a - nadbudowa omawianego obiektu nie została dopuszczona na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu z instytucjami zajmującymi się ochroną zabytków, takimi jak Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi i Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Jej realizacja zaburzyłaby proporcje chronionego obiektu, którego bryła jest skończoną formą architektoniczną.

Odnośnie lit. b - obecne zapisy projektu planu dopuszczają możliwość realizacji nowych obiektów w pierzei ul. M. Kopernika w stronę południowo-zachodnią od omawianego budynku, dlatego nie ma potrzeby zmiany projektu w tej kwestii.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 13 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Kopernika 38 - działka nr 105/9 obr. P-20

Pani Danuta Krochmalska - prokurent firmy MEDICAL MAGNUS sp. z o.o. złożyła uwagę, w której pozytywnie ocenia rozwiązania obsługi komunikacyjnej dla jednostki 8.2.U polegające na przedłużeniu istniejącej ulicy Lipowej 4.KDD jako drogi publicznej dojazdowej łącząc ją z istniejącą ulicą Łąkową 1.KDZ.

Autorka uwagi stwierdza, że powyższe rozwiązanie w dogodny sposób zabezpieczy dojazd do działki 105/9 i innych działek od projektowanej ulicy 4.KDD. Ponadto zaznacza, że plan wprowadza komunikację wewnętrzną w dużym kwartale stwarzając warunki do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów wewnątrz kwartału.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zagadnienia poruszone w treści uwagi wykraczają poza regulacje planistyczne.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 13 lutego 2018 r.
- dotyczy działek przy al. Mickiewicza 10 – działki 256/27, 256/30, 41/28, 41/30, 41/31, 2/51, 2/53 i 2/55 oraz działek przy ul. Żeromskiego 94 b i c – działki 256/29, 256/14, 256/15 i 256/18 obr. P-28, P-20 i P-30.

Pan Zbigniew Górecki - Prezes Zarządu ABX Sp. z o.o. złożył uwagę, w której wymaga:

1. Zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy działek w terenie 10.10.U z ujętej w projekcie planu maksimum 85% na maksimum 95%.
Autor uwagi uzasadnia zmianę zwiększeniem potencjału działki w przypadku wykupienia jej przez inwestorów zlokalizowanych na sąsiednich działkach, co będzie skutkowało większymi dochodami Miasta w skutek większej inwestycji. Według zainteresowanego zmiana umożliwi zaprojektowanie bardziej funkcjonalnego budynku.
2. Zmiany zapisu § 18 ust. 3 pkt 1 dla budynku oznaczonego symbolem E.10.05 z „dopuszczenie nadbudowy” na „dopuszczenie nadbudowy lub/i rozbudowy”.
Autor uwagi uzasadnia zmianę jednoznacznym określeniem możliwości rozbudowy i uniknięcia w przyszłości możliwych innych interpretacji. Stwierdza, że:
Z jednej strony rozbudowa jest możliwa wg zapisów par 6 str. 8, z drugiej strony wg zapisów w Gminnej Ewidencji Zabytków możliwa jest tylko nadbudowa (bez rozbudowy) str. 22 § 18 pkt 3 ppkt 1 - tabela w projekcie planu.
Ponadto zainteresowany podkreśla, że:
Jednoznaczne zapewnienie dla budynku E.10.05 rozbudowy lub/i nadbudowy pozwoli na uzyskanie jednolitej elewacji (projektowanej nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku przy al. Mickiewicza L0 działka 256/30 (zgodnie z koncepcją w załączniku). Powyższe zostało uzgodnione i zaakceptowane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków (w załączeniu pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków wraz z fragmentem wizualizacji).
3. Zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie 10.9.ZP z 750 m² na 690 m²;
Autor uwagi uzasadnia zmianę stworzeniem możliwości dla właściciela działek w terenie 10.9.ZP na działania zmierzające do jego uporządkowania i zapewniłaby powiększenie działki przeznaczonej przez UMŁ do sprzedaży i uporządkowanie terenu w postaci jednej linii działek w kierunku północ-południe. Ponadto zainteresowany stwierdza, że:
Powyższe spotkało się z przychylnością osób reprezentujących Miasto Łódź. Dzięki tej zmianie istnieje również możliwość uzyskania jednolitej elewacji (projektowanej nadbudowy istniejącego budynku) od strony zabytkowego pałacyku, a także możliwość prowadzenia instalacji od strony al. Mickiewicza do działki nr 256/30.
4. Powiększenia terenu 10.10.U oraz strefy SWZ22 o 5,55 m w stronę zachodnią.
Autor uwagi uzasadnia zmianę wyrównaniem linii działki z zachodnią granicą działki 256/30 oraz możliwością skomponowania nowo projektowanego budynku na terenie 10.10.U z istniejącym budynkiem na terenie 10.6.U (E.10.05). Stwierdza, że:
Po zmianie obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną lub równoległą linię zabudowy i odsunięcie linii zabudowy z lica działki, daje możliwość wykonania otworów okiennych i drzwiowych w ścianie elewacji ewentualnego budynku. Zapewniłoby to również możliwość prowadzenia instalacji energetycznej, ciepłowniczej, wodnej na działkę 256/30 obecnie posadowionej w projektowanym obszarze, niezależnie od ewentualnych inwestycji, które w przyszłości mogą być na nim prowadzone.

Ponadto zainteresowany stwierdza, że:

Zmiana ta spowoduje, uporządkowanie terenu w postaci jednej linii działek w kierunku północ-południe co spotkało się z przychylnością Urzędu Miasta Łodzi właściciela działki 10.9.ZP, czyli UMŁ, na działania zmierzające do takiego uporządkowania.

5. Wyłączenia budynków oznaczonych symbolem E.10.05 z ograniczenia opisanego w § 6 pkt 7 lit. c, tj. wnioskuje o dopuszczenie ich nadbudowy 1 kondygnację o wysokości wyższej niż 4 m.

Autor uwagi uzasadnia zmianę stworzeniem spójnej geometrycznej formy kompleksu budynków o jednej wysokości – nadbudowywanego istniejącego budynku E.10.05 na terenie 10.6.U oraz - budynków projektowanych - nowo powstających, których wysokość jest definiowana przez zasady ogólne dla strefy SWZ22 tj. do wysokości zabudowy 21-27 m a wysokość elewacji frontowej 21-22 m. Stwierdza, że:

Pozwoli to również na uzyskanie w nadbudowanej kondygnacji powierzchni użytkowej, zgodnej z parametrami norm polskich przy uwzględnieniu spadistości dachu, usytuowania pomieszczeń technicznych i urządzeń na dachu. Powyższe nie mogłoby być zachowane w sytuacji ograniczenia nadbudowy o 1 kondygnację o wysokości do 4 m i nie byłoby zgodne z koncepcją uzgadnianą z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

6. Zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.6.U przy budynku istniejącym (E.10.05) oraz przesunięcia jej z lica ściany o 1,86 m i 4 m od granicy działki.

Autor uwagi stwierdza, że:

Zmiana pozwala na nadbudowę i rozbudowę istniejącego budynku, zgodnie z uzgodnieniem z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

7. Zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.10.U oraz przesunięcia jej jako przedłużenie linii opisanej w pkt 6.

Autor uwagi uzasadnia zmianę stworzeniem możliwości prawidłowej realizacji nowego budynku w związku z istniejącymi ograniczeniami (wjazd na teren, w tym teren sąsiedni, konieczność przełożenia sieci energetycznych, sieci ciepłowniczej, wodnej). Ponadto zainteresowany stwierdza, że:

Pozwoli to przy nadbudowie istniejącego budynku (E.10.05 na obszarze 10.6.U) i budowie nowego budynku na utrzymanie jednolitej elewacji. Zmiana rodzaju linii i jej przesunięcie zapewni więcej swobody dla przyszłego inwestora na obszarze 10.10.U, a jednocześnie nie będzie stanowić podstawy do różnych interpretacji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

8. Zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.10.U od strony południowej i wschodniej. Autor uwagi uzasadnia zmianę zwiększeniem atrakcyjności działki, zapewnieniem większej elastyczności dla ewentualnego inwestora i stworzeniem możliwości prawidłowej realizacji nowego budynku w związku z istniejącymi ograniczeniami terenu (wjazd na teren, w tym teren sąsiedni, konieczność przełożenia sieci energetycznych, sieci ciepłowniczej, sieci gazowej), a równocześnie nie jest krytyczne dla ciągłości linii zabudowy na obszarze od strony południowej (zmiana nie powoduje utraty ciągłości tej linii). Zainteresowany zwraca uwagę na:

Konieczność umożliwienia korzystania z istniejącego, jedyne go dojazdu (także pożarowego) na działkę 256/30 oraz 256/29 (w trakcie procedura ustanowienia służebności dojazdu i przejazdu). Od strony al. Mickiewicza na fragmencie terenu 10.10.U położona jest linia ciepłownicza i gazowa, wyżej wymieniona zmiana pozwala na ewentualne ich ominięcie w przypadku braku zgody gestora sieci na nadbudowę.

Ponadto autor stwierdza, że:

Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy (zamiana obowiązującej linii zabudowy na równoległą może wg nas również rodzić podobne problemy)- może uniemożliwić posadowienie budynku na terenie 10.10.U tak, aby nie był w kolizji z istniejącym wjazdem na teren (wschodnia ściana budynku musi być posadowiona do 10m od wschodniej granicy terenu lub w jej granicy). Będzie to tak wielkie ograniczenie dla powstającego budynku, że istnieje duże prawdopodobieństwo, że działka pozostanie niezagospodarowana, a tym samym nieatrakcyjna dla inwestorów.

9. Uzupełnienia dopuszczonej w § 5 pkt 7 lit. c barwy 7016 o barwę 7012, tj. wprowadzenia zapisu „7016 lub 7012” dla terenu 10.6.U i 10.10.U.

Autor uwagi stwierdza, że:

W ramach rewitalizacji terenu 10.6.U przy uzgodnieniach z Miejskim Konserwatorem Zabytków zastosowano w istniejących budynkach (nowo wybudowanych i adaptowanych, w tym budynek E.10.05 Żeromskiego 94c (działka 256/18) stosowano kolor grafitowy odpowiadający barwie 7012 W systemie RAL. Zmiana spowoduje możliwość zachowania jednolitej kolorystyki w kompleksie budynków wkomponowanych obecnie starannie w otoczenie.

10. Zlikwidowania zapisu z § 9 pkt 5 zakazującego realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc dla terenu 10.6.U.

Autor uwagi uzasadnia likwidację zapisu tym, że na wyżej wymienionym terenie znajdują się obecnie parkingi powierzchniowe z liczbą miejsc postojowych powyżej 100. Ponadto stwierdza, że zmiana pozwoli na lepsze wykorzystanie możliwości terenu.

11. Zlikwidowania zapisu z § 9 pkt 5 zakazującego realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc dla terenu 10.10.U.

Autor uwagi uzasadnia likwidację zapisu tym, że na wyżej wymienionym terenie znajdują się obecnie parkingi powierzchniowe z liczbą miejsc postojowych powyżej 50. Ponadto stwierdza, że zmiana pozwoli na lepsze wykorzystanie możliwości terenu.

12. Zmianę, wymienionego w tabeli na stronie 22 projektu planu, adresu budynku znajdującego się na działce 256/30, który jest jednym z dwóch budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolem E.10.05.

Autor uwagi uzasadnia zmianę błędem w gminnej ewidencji zabytków. Stwierdza, że: *budynki E.10.05 wymienione w tabeli na stronie 22 planu pod jedną pozycją posiadają różne adresy tj. budynek na działce 256/30 od 2000 roku posiada adres al. Mickiewicza 10. Jedynie budynek E.10.05 posadowiony na działce 256/18 posiada adres ul. Żeromskiego 94bc. Budynki znajdują się na różnych działkach i mają różnych właścicieli oraz dwa niezależne dostępy do dróg publicznych - odpowiednio od ul. Żeromskiego i od Al. Mickiewicza); Budynek posadowiony na działce 256/30 posiada jedyny wjazd od al. Mickiewicza, W tym jedyny od strony al. Mickiewicza dojazd dla wozów straży pożarnej. Przypisanie tym dwóm różnym budynkom, posadowionych na różnych działkach, których właścicielami są różne podmioty wprowadza w błąd co do rzeczywistego obrazu nieruchomości.*

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Ad. 1

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy działek w terenie 10.10.U.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Wskaźnik powierzchni zabudowy działek w terenie 10.10.U zostanie zwiększony.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej ustalenia wartości wskaźnika powierzchni zabudowy działek w terenie 10.10.U na 95%.

Wyjaśnienie:

Dokładna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy zostanie ustalona na etapie dalszych prac projektowych.

Ad. 2

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany zapisu § 18 ust. 3 pkt 1 dla budynku oznaczonego symbolem E.10.05 z „dopuszczenie nadbudowy” na „dopuszczenie nadbudowy lub/i rozbudowy”.

Wyjaśnienie:

Obecne zapisy projektu planu dopuszczają możliwość rozbudowy budynku oznaczonego symbolem E.10.05.

Ad. 3

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie 10.9.ZP z 750 m² na 690 m².

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Minimalna powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie 10.10.U zostanie zmieniona na 690 m².

Ad. 4

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej powiększenia terenu 10.10.U oraz strefy SWZ22 w stronę zachodnią.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Teren 10.10.U oraz strefa SWZ22 zostaną skorygowane.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej ustalenia wielkości powiększenia terenu 10.10.U oraz strefy SWZ22 w stronę zachodnią o 5,55 m.

Wyjaśnienie:

Dokładna wartość powiększenia terenu i strefy zostanie ustalona na etapie dalszych prac projektowych, poprzedzonych analizą urbanistyczno-konserwatorską.

Ad. 5

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dopuszczenia nadbudowy budynków oznaczonych symbolem E.10.05 o 1 kondygnację o wysokości wyższej niż 4 m.

Wyjaśnienie:

Skorygowanie dopuszczalnego zakresu działań budowlanych w obiekcie objętym ochroną konserwatorską w szczególności jego nadbudowy, możliwe będzie na etapie ponownych uzgodnień projektu planu, na warunkach określonych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi wyrażone w uzgodnieniu, będzie wiążące dla organu sporządzającego plan.

Ad. 6

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.6.U przy budynku istniejącym (E.10.05) oraz przesunięcia jej z lica ściany na odległość 4 m od granicy działki.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Usytuowanie i rodzaj linii zostanie skorygowany w sposób umożliwiający realizację zamierzenia inwestycyjnego.

Ad. 7

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.10.U oraz przesunięcia jej, jako przedłużenie linii opisanej w pkt 6.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Usytuowanie i rodzaj linii zostanie skorygowany w sposób umożliwiający realizację zamierzenia inwestycyjnego.

Ad. 8

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.10.U od strony południowej i wschodniej.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Usytuowanie i rodzaj linii zostanie skorygowany w sposób umożliwiający realizację zamierzenia inwestycyjnego.

Ad. 9

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej uzupełnienia dopuszczonej w § 5 pkt 7 lit. c barwy 7016 o barwę 7012.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Katalog barw określony w projekcie planu zostanie skorygowany.

Ad. 10

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zlikwidowania zapisu zakazującego realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc dla terenu 10.6.U.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zapis zakazujący realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc zostanie usunięty.

Ad. 11

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zlikwidowania zapisu zakazującego realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc dla terenu 10.10.U.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zapis zakazujący realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc zostanie usunięty.

Ad. 12

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany, wymienionego w tabeli na stronie 22 projektu planu, adresu budynku znajdującego się na działce 256/30, który jest jednym z dwóch budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolem E.10.05.

Wyjaśnienie:

Zagadnienia poruszone w treści uwagi wykraczają poza regulacje planistyczne. Zapisy projektu planu miejscowego muszą być zgodne z zarządzeniem dotyczącym ewidencji zabytków, za którego zmiany odpowiada Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi. Podane adresy zabytków wynikają z tego dokumentu. Niemniej, rysunek projektu planu jednoznacznie wskazuje położenie każdego z wymienionych obiektów. Podnoszone w treści uwagi zagadnienia zostaną poddane analizie w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.
- dotyczy działek przy ul. Zamenhofa 11 – działki 148/4, 148/5, 160/3 i 324/11 obr. P-20 i S-6

Pani Dorota Boryca złożyła uwagę, w której wnioskuje o pozostawienie omawianych działek jako terenu zielonego służącego wielu mieszkańcom kwartału i umożliwiającego podział na teren prywatny kamienicy przy ul. Zamenhofa 11 i na zielen publiczną – skwer/park kieszonkowy.

Autorka uwagi powołując się na opracowanie „Zielone Polesie” stwierdza, że na obszarze Starego Polesia na jednego mieszkańca przypada obecnie 0,53 m² zieleni, a powinno 5 m², ponadto należy uzupełnić ilość zieleni o co najmniej 2 lokalne parki lub skwery, należy zwiększyć ilość powierzchni przepuszczalnych, a także, że przy każdym budynku mieszkalnym powinno się znajdować miejsce zabaw dla dzieci.

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obecne zapisy projektu planu miejscowego pozwalają zarówno na realizację zabudowy w narożniku, jak i pozostawienie na całym terenie dotychczasowego stanu zagospodarowania, tj. zieleni. Projekt planu miejscowego stwarza możliwość zabudowy narożnika i odpowiedniej obudowy przestrzeni skrzyżowania pożądaną ze względów urbanistycznych i wymogów ładu przestrzennego. Niemniej, mając na względzie zapewnienie właściwej estetyki miejsca, do czasu docelowego zagospodarowania terenu w projekcie planu określono przeznaczenie dopuszczalne w formie zieleni urządzonej i rekreacji.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.
- dotyczy - działki o nr. 69/5 obręb P-20 - adres: ul. Lipowa 83 oraz działki o nr. 64/1 obręb P-20 - adres: ul. M. Skłodowskiej-Curie 22

Pan Waldemar Sondka - Rektor Kościoła Środowisk Twórczych złożył uwagę, w której zgłosił zmianę w projekcie planu miejscowego polegającą na:

1. Wyznaczeniu na części działki o nr. ewid. 69/5 obręb P-20 funkcji usługowej poprzez zmianę granicy terenu 1.4.U i ustalenie linii rozgraniczającej - zgodnie z załącznikiem graficznym,
2. Wyznaczeniu dla terenu 1.4.U od strony terenu 1.5.PP linii zabudowy równoległej - zgodnie z załącznikiem graficznym,
3. Wprowadzeniu strefy wysokości zabudowy, dla której wysokość zabudowy wyniesie od 6 do 12 m – zgodnie z załącznikiem graficznym,
4. Zmianie linii zabudowy od strony ul. M. Skłodowskiej-Curie - zgodnie z załącznikiem graficznym.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

Zmiana w projekcie planu miejscowego pozwoliłaby na zabezpieczenie możliwości dalszego rozwoju istniejącej już funkcji kultury realizowanej przez Europejskie Centrum Kultury LOGOS - Teatru LOGOS i Ośrodek Duszpasterstwa Środowisk Twórczych.

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zapisy projektu planu zostaną zmienione w sposób umożliwiający rozbudowę obiektu mieszczącego teatr i jego zaplecze oraz zapewniający dalszy rozwój tej funkcji.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy: ul. Gdańska 103, 116, 118, 123, 132, ul. Kopernika 8, 15/77, 18, 19, 25, 27, 29/31, 33, 36, 40, 42, ul. Kopernika 26/ul. Żeromskiego 82, ul. Kościuszki 49/51, 81, ul. Skłodowskiej-Curie 14, 24, ul. Struga 40, ul. Wólczańska 97, ul. Zamenhofska 29/ ul. Żeromskiego 84, ul. Żeromskiego 80, 94c

Pani Aneta Jędrzejewska złożyła uwagę, w której zgłosiła potrzebę ograniczenia prowadzenia robót budowlanych w obiektach wpisanych do ewidencji zabytków dla następujących nieruchomości:

1. ul. Gdańska 103 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m, dotyczy także niskiej oficyny od strony ul. M. Skłodowskiej-Curie,
2. ul. Gdańska 116 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
3. ul. Gdańska 118 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
4. ul. Gdańska 123 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
5. ul. Gdańska 132 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
6. ul. Kopernika 8 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
7. ul. Kopernika 15/17 - nadbudowa jedynie dla oficyny, bez parterowego budynku,
8. ul. Kopernika 18 - zwiększenie wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji do minimum 2,5 od lica elewacji,
9. ul. Kopernika 19 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
10. ul. Kopernika 25 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
11. ul. Kopernika 27 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
12. ul. Kopernika 29/31 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
13. ul. Kopernika 33 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
14. ul. Kopernika 36 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
15. ul. Kopernika 40 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
16. ul. Kopernika 42 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
17. ul. Kopernika 26/ul. Żeromskiego 82 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
18. ul. Kościuszki 49/51 - uzupełnienie zapisu o możliwość nadbudowy do 12 m jedynie budynku w centralnej części posesji,
19. ul. Kościuszki 81 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
20. ul. Skłodowskiej-Curie 14 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
21. ul. Skłodowskiej-Curie 24 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
22. ul. Struga 40 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
23. ul. Wólczańska 97 - uzupełnienie zapisu o możliwość nadbudowy elewacji frontowej z wycofaniem 1,5 m jedynie w bocznych osiach budynku, pozostawiając oś główną bez zmian,
24. ul. Zamenhofska 29/ul. Żeromskiego 84 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,

25. ul. Żeromskiego 80 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
26. ul. Żeromskiego 94c - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej punktów: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 20, 22, 23, 24 i 25.

Wyjaśnienie:

Projekt planu zostanie skorygowany na etapie dalszych prac projektowych i ponownie przedłożony do uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi, ustalenia te będą wiążące.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej punktów: 15, 16, 19, 21 i 26.

Wyjaśnienie:

Dokonana na etapie dotychczasowych prac planistycznych analiza urbanistyczna wykazała, że umożliwienie nadbudowy i zmiany geometrii dachu we wskazanych obiektach wynika z ich specyfiki i ma na celu:

- dla ul. Kopernika 40 (pkt 15) – zrewaloryzować obiekt i wyeliminować negatywny wgląd z ul. Kopernika na wyższą oficynę zlokalizowaną za obiektem frontowym,
- dla ul. Kopernika 42 (pkt 16) – umożliwić dostosowanie wysokości obiektu do wysokości zabudowy możliwej do realizacji w jego najbliższym sąsiedztwie oraz podkreślenie budynku jako narożnika na ważnym dla miasta skrzyżowaniu,
- dla ul. Kościuszki 81 - wyeliminować negatywny wgląd z ul. Kościuszki na pozbawioną okien i detalu oraz znacząco wyższą ścianę boczną budynku przy ul. Kościuszki 83,
- dla ul. Skłodowskiej-Curie 24 – umożliwić zaadaptowanie budynku będącego obecnie w bardzo złym stanie technicznym dla nowej funkcji usług kultury przewidzianej w projekcie planu,
- dla Żeromskiego 94c – umożliwić dostosowanie wysokości obiektu do wysokości zabudowy możliwej do realizacji w jego najbliższym sąsiedztwie.

Z wyżej wymienionych względów projekt planu nie powinien ulec zmianie. Zostanie on ponownie przedłożony do uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi, ustalenia te będą wiążące.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem PP

Pani Monika Gierszewska złożyła uwagę o następującej treści:

Wymienione w § 21 ust. 3 wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy powinny dotyczyć wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

W terenach PP występuje zakaz lokalizacji zabudowy oprócz tymczasowych obiektów budowlanych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zapisy projektu planu zostaną zmienione, tak aby wskaźniki urbanistyczne dotyczyły wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 1.9.ZP i 11.2.ZP

Pani Monika Gierszewska złożyła uwagę o następującej treści:

Należy dodać parkingi powierzchniowe do katalogu przeznaczenia uzupełniającego w terenach 1.9.ZP i 11.2.ZP.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

Należy uwzględnić potrzeby parkingowe okolicznych nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zapisy projektu planu zostaną zmienione, tak aby umożliwić realizację miejsc parkingowych w terenach 1.9.ZP i 11.2.ZP.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 7.1.MW/U, 12.1.MW/U i 12.4.MW/U oraz działki 105/8 obręb P-20

Pani Monika Gierszewska złożyła uwagę, w której wymaga:

1. zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy innej niż frontowa w terenach MW/U przyległych do al. Kościuszki (tj. 7.1.MW/U, 12.1.MW/U i 12.4.MW/U) do 18 m.
Autor uwagi uzasadnia zmianę stworzeniem możliwości realizacji nowej zabudowy dostosowanej wysokością do budynków istniejących na działkach przylegających do alei Tadeusza Kościuszki;
2. ponownego przeanalizowania i poprawienia zakresu ochrony budynku frontowego w pierzei ul. Kopernika oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem E.8.06.
Autor uwagi uzasadnia zmianę przypuszczeniem, że parterowa przybudówka zlokalizowana po zachodniej stronie historycznego budynku nie znajduje się w ewidencji zabytków.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zwiększona zostanie maksymalna wysokość zabudowy innej niż frontowa w terenach MW/U przyległych do al. Kościuszki do 18 m oraz poprawiony zostanie zakres ochrony budynku oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem E.8.06 zgodnie ze stanem faktycznym.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy terenów dróg publicznych na rysunku projektu planu symbolem KDD

Pani Monika Gierszewska złożyła uwagę, w której wnioskuje o usunięcie oznaczenia graficznego na rysunku projektu planu „odcinek ulicy o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zmianę zapisów projektu planu, tak aby dać możliwość wyboru dokładnej lokalizacji odcinka o znacznie zwiększonym udziale zieleni na etapie projektu ulicy. Ponadto stwierdza, że w § 7 pkt 2 lit. a oraz pkt 3 lit. b należy dodać wyraz „odcinka”, tak aby poszczególne zdania miały następujące brzmienie :

- 1) dla § 7 pkt 2 lit. a - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 20 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy;
- 2) dla § 7 pkt 3 lit. b - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 15 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

Zmiany pozwolą lepiej dostosować przyszłe projekty ulic do potrzeb mieszkańców i ograniczeń związanych z infrastrukturą techniczną, jak również ułatwiają obliczenie wymaganej liczby drzew w stosunku do długości odcinka ulicy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej zmiany rysunku i zapisów projektu planu, tak aby nie ograniczać możliwości wyboru dokładnej lokalizacji odcinka o znacznie zwiększonym udziale zieleni.

Wyjaśnienie:

Wprowadzenie zmiany do ustaleń projektu planu, polegającej na uelastycznieniu zapisów dotyczących zagospodarowania przestrzeni ulic zielenią umożliwi ograniczenie ewentualnych kolizji z istniejącym zainwestowaniem na etapie realizacji ustaleń planu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dokładnej formy zapisów projektu planu.

Wyjaśnienie:

Ostateczna redakcja ustaleń projektu planu w tym zakresie zostanie dokonana na etapie dalszych prac planistycznych.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami MW/U i U

Pani Monika Gierszewska złożyła uwagę, w której odniosła się do zapisów dotyczących terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolem U. Do terenów U należy dodać zapis dopuszczający zwiększenie maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego parkingu kubaturowego o wysokości do 4 m, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami. Podobnie jak zapisane jest w § 16 ust. 4 pkt 1 lit. d dla terenów MW/U. Ponadto należy zwiększyć intensywność zabudowy z 0,25 na 0,5 zapisaną w § 16 ust. 4 pkt 1 lit. d tiret drugie oraz w w/w zapisie dotyczącym terenów U.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

Dopuszczenie zwiększenia maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy dla terenów usługowych da większe możliwości inwestycyjne właścicielom działek. Dodatkowo ze względu na zróżnicowanie powierzchni działek na Starym Polesiu należy zwiększyć maksymalną intensywność zabudowy o 0,5, aby realizacja dopuszczonych nadziemnych parkingów kubaturowych o wysokości do 4 m była możliwa do realizacji na całym obszarze planu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zapisy projektu planu zostaną poprawione o wnioskowany w uwadze zapis dla terenów oznaczonych symbolem U oraz po dokonaniu analizy w obrębie obszaru skorygowany zostanie omawiany wskaźnik intensywności zabudowy. Zapisy zostaną dostosowane do specyfiki obszaru.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy wszystkich terenów budowlanych w projekcie planu miejscowego

Pani Monika Gierszewska złożyła uwagę o następującej treści:

Należy dopuścić margines korekty szerokości pasa w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej tak, aby umożliwić dosuwanie zabudowy frontowej do istniejących obiektów budowlanych.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

Umożliwi to realizację nowej zabudowy dostosowanej głębokością do budynków istniejących na działce.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Zapisy projektu planu zostaną zmienione, tak aby umożliwić dosuwanie zabudowy frontowej do istniejących obiektów budowlanych.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 16 - działka nr 67/2, obręb P-20

Pani Marta Krymarys złożyła uwagę w której wskazała że, działka nr 67/2 obręb P-20 historycznie pełniła rolę ogrodu dla znajdującej się na działce 67/1 kamienicy wybudowanej w 1921 roku, stanowiąc z nią wartościowy przykład łódzkiego modernizmu. Obecnie działka 67/2 jest terenem zielonym z wysokimi drzewami i zadbaną zielenią niską. Utrzymanie na tej działce funkcji terenu zielonego wpisuje się w ideę zapewnienia terenów zielonych w opracowywanym obszarze Starego Polesia. W związku z tym działka nr 67/2 obręb P-20 powinna zostać opisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako ZP, z pozostawieniem na działce istniejącego tarasu stanowiącego historyczną część kamienicy. Obecnie opisana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego funkcja 1.3.MW/U nie zabezpiecza wartościowej zieleni przed zastąpieniem jej kubaturą lub

nawierzchnią, co może w przyszłości pozbawić zieleni sąsiadujące z ogrodem działki oraz opracowywany obszar terenu zielonego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zieleń znajdująca się na działce nr 67/2 obr. P-20 jest zielenią prywatną, ogrodem w głębi działki. Tego typu zieleń nie może pełnić funkcji zieleni publicznej, gdyż nie ma dostępu do innych przestrzeni publicznych. Niemniej, na etapie dalszych prac projektowych zostanie rozważona zasadność skorygowania ustaleń projektu planu w sposób bardziej restrykcyjnie chroniący zieleń w zabudowie.

Uwaga nr 16

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy działki nr 72/4 i 71/2 obręb P-20

Pani Halina Furmańczyk reprezentująca Wspólnotę Mieszkaniową ul. Skłodowskiej-Curie 30 złożyła uwagę, w której wskazała że, działki 72/4 i 71/2 w całości są własnością Wspólnoty Mieszkaniowej. Autorka uwagi stwierdza, że w projekcie planu miejscowego na działce nr 71/2 zaznaczono linię zabudowy dla sąsiednich działek, która nie biegnie w linii ogrodzenia, a wytyczona została wzdłuż ściany istniejącego budynku i zabiera drogę wewnętrzną do dalszej części nieruchomości. Ponadto zauważa, że przez ogrodzoną działkę 71/2 (znajduje się na niej część budynku, droga wewnętrzna i parking) poprowadzono drogę rowerową i dla ruchu pieszego. Zainteresowana stwierdza, że może być to tylko pomyłka na planie i sugeruje, że powstanie drogi pieszo-rowerowej byłoby wskazane, ale biegnącej po śladzie obecnie istniejącego przejścia pomiędzy ul. Skłodowskiej-Curie 28 a ul. Kopernika 43.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej likwidacji oznaczenia informacyjnego w postaci ciągu pieszo-rowerowego.

Wyjaśnienie:

Oznaczenie informacyjne ciągu pieszo-rowerowego zostanie usunięte z rysunku projektu planu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej zmiany przebiegu linii zabudowy na działce nr 71/2 obr. P-20 oraz w części dotyczącej wprowadzenia drogi pieszo-rowerowej po śladzie przejścia pomiędzy ul. Skłodowskiej-Curie a ul. Kopernika 43.

Wyjaśnienie:

Wprowadzenie do wnętrza kwartału zabudowy pomiędzy ul. M. Skłodowskiej-Curie, Lipową, M. Kopernika i Łąkową przestrzeni publicznych i otworzenie go dla szerszej grupy mieszkańców ma na celu efektywniejsze wykorzystanie potencjału terenu i istniejącej zabudowy oraz podniesienie jakości ich użytkowania. Działanie takie wiąże się z porządkowaniem istniejących struktur polegającym również na korygowaniu przebiegu istniejących zwyczajowych przejść i przejazdów oraz wskazywaniu możliwości inwestycyjnych sprzyjających osiągnięciu wysokiej jakości obudowy przestrzeni

ogólnodostępnych. Podniesione w uwadze elementy zagospodarowania i kształtowania w postaci drogi pieszo-rowerowej oraz linii zabudowy winny zostać utrzymane. Natomiast korekta ich przebiegu będzie przedmiotem analiz na etapie dalszych prac projektowych.

Uwaga nr 17

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy obszaru całego projektu planu

Pani Karolina Zelcer złożyła uwagę, w której wnioskuje o przeanalizowanie zapisów dotyczących linii zabudowy równoległej w zakresie nakazanej odległości lokalizowania powierzchni ściany frontowej budynku w poszczególnych miejscach planu.

Autorka uwagi uzasadnia przeanalizowanie zapisów tym, że niektóre miejsca na obszarze projektu planu mogą wymagać innych odległości lokalizowania powierzchni ściany frontowej budynku.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Zapisy projektu planu zostaną przeanalizowane w zakresie odległości lokalizowania powierzchni ściany frontowej budynków nakazanej przez linię zabudowy równoległej.

Uwaga nr 18

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.
- dotyczy wszystkich terenów projektu planu miejscowego

Pan Albert Warszawski złożył uwagę, w której wymaga:

1. przeanalizowania przeznaczenia terenów zabudowy usługowej w zakresie możliwości zmiany przeznaczenia tych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, co poszerzy możliwości inwestycyjne tych terenów i tym samym przyczyni się do ich szybszego zagospodarowania;
2. przeanalizowania przebiegu linii rozgraniczających i linii zabudowy w zakresie wykorzystania terenów budowlanych w celu umożliwienia powstania zabudowy dla podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej nieruchomości, bez obniżenia jakości zagospodarowania przestrzeni;
3. przeanalizowania polityki parkingowej w zakresie lokalizacji terenów parkingów oraz możliwości lokalizacji zabudowy parkingowej jako funkcji uzupełniającej inne przeznaczenia terenów;
4. doprecyzowania zapisów projektu planu w zakresie możliwości lokalizacji nadziemnego parkingu kubaturowego o wysokości do 4 m i proponowanych wskaźników zabudowy i intensywności;
5. przeanalizowania zapisów projektu planu w zakresie lokalizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Zapisy projektu planu zostaną przeanalizowane oraz doprecyzowane zgodnie z treścią złożonej uwagi.

Uwaga nr 19

- wpłynęła dnia 21 lutego 2018 r.
- dotyczy działek położonych przy ul. Żeromskiego 94 i ul. Gdańskiej 127 – działki nr 255 i 256/10, obręb P-20.

Pan Wojciech Wiśniewski reprezentujący Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k. złożył uwagę, w której wnosi o nieobejmowanie budynków położonych na obszarze 10.5.MW/U wpisem do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku projektu planu symbolami E.10.03 i E.10.04, położonych przy ul. Żeromskiego 94, a także o nieobejmowanie (mylnie zapisane w treści uwagi jako „obejmowanie”) mianem dobra kultury współczesnej Hali w Łódzkiej Fabryce Maszyn Jedwabniczych położonej przy ul. Gdańskiej 127, oznaczonej symbolem D.10.01. Podnosi również kwestię niedostosowania maksymalnej wysokości zabudowy określonej w projekcie planu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu oraz błędne i niepotrzebne ustalenie stawki procentowej w wysokości 30%, służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Autor uwagi stwierdza, że obecne zapisy projektu planu doprowadzą do utraty waloru inwestycyjnego wskazanych obiektów, a tym samym są działaniem na szkodę Spółki. Ponadto zainteresowany uzasadnia swoją uwagę w następujący sposób:

Działając w imieniu Spółki Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim (66-400), przy ul. Walczaka 25, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, które przesyłam w załączeniu do niniejszego pisma, w odniesieniu do treści analizowanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego, a także planowanego zaliczenia nieruchomości położonych w obszarze 10.5.MWU, oznaczonych na rysunku planu symbolami E.10.03 i E.10.04, a także D.10.01, położonych przy ul. Żeromskiego 94 oraz przy ul. Gdańskiej 127, jako zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobro kultury współczesnej, zarzucam nieuzasadnioną zmianę przeznaczenia, a także zagospodarowania analizowanych obiektów, co przełoży się na brak możliwości ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy, znaczne obniżenie wartości, a jednocześnie doprowadzi do działania na szkodę Spółki Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k.

Jednocześnie, wnoszę o niepodejmowanie planowanych działań, z uwagi na zbyt daleko idące konsekwencje jakie wiążą się z uznaniem tychże budynków za zabytki, a także dobro kultury współczesnej. Konsekwencje polegające w szczególności na utracie przez obiekty waloru inwestycji, a także rażącym obniżeniu wartości nieruchomości. Jednocześnie należy wskazać, że takie znaczące obniżenie wartości ma bezpośredni wpływ na sytuację finansową Spółki, co w konsekwencji doprowadzi do konieczności ogłoszenia upadłości likwidacyjnej Spółki.

W dniu 28 stycznia 2008r., Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr PPZ.I 30/08 o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z treścią wydanej decyzji, inwestycja obejmuje budowę budynków, dla których wysokość zabudowy w głębi działki została ustalona od 67,82 m n.p.t. w części płn.-zach.(po niwelacji terenu) tj. 272,5 m n.p.m.) oraz w części płd.-wsch. do 72,13 m n.p.t. (po niwelacji terenu) tj. do 277,1 m n.p.m. łącznie z urządzeniami na dachu takimi jak kominy, anteny itp. (zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego znak: ULC-LTL-IMG-530/1138/07 z dnia 7 grudnia 2007r.), co umożliwiło wybudowanie powierzchni użytkowej mieszkalnej aż do 46.000,00 m², z przeznaczeniem mieszkalno-usługowym w tym usługi handlu wraz z garażami wielostanowiskowymi, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na funkcję mieszkalno-usługową, wewnętrznego układu komunikacji i parkowania, a także zjazdów publicznych. Na podstawie wskazanej decyzji, która to zakładała szerokie możliwości inwestycyjne, Spółka podjęła decyzję o wniesieniu aportem przedmiotowej nieruchomości do swojego majątku. Wskazać należy, że potencjał inwestycyjny określony na podstawie decyzji

o warunkach zabudowy w pełni uzasadniał wycenę nieruchomości na kwotę 35.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć milionów złotych). Było to w szczególności uzasadnione powierzchnią mieszkalno-użytkową, jaka mogła zostać zaaranżowana na terenie nieruchomości, jak zostało wskazane powyżej możliwa powierzchnia to aż 46.000,00 m². Niestety jednak proponowany projekt znacznie koliduje ze wskazaną decyzją i ustalonymi warunkami potencjalnej zabudowy. Jednocześnie uniemożliwia to realizację inwestycji planowanej w momencie wydania decyzji o warunkach zabudowy, co jak zostało wskazane stanowiła asumpt do podjęcia decyzji o wniesieniu nieruchomości aportem do majątku Spółki. Co więcej, proponowany projekt uniemożliwia realizację nie tylko inwestycji, na potrzeby której została wydana decyzja o warunkach zabudowy, ale także jakiegokolwiek inwestycji, która może powstać na przedmiotowym obszarze. Zupełnie na marginesie wskazuję, że całkiem oczywistym i racjonalnym założeniem wniesienia nieruchomości do majątku Spółki był cel inwestycyjny i zarobkowy, zmierzający do powiększenia majątku Spółki. Niestety jednak, uchwalenie analizowanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym kształcie skutecznie to uniemożliwi, w szczególności z uwagi na stan techniczny w jakim nieruchomość się aktualnie znajduje.

Po pierwsze wskazać należy, że aktualnie stan techniczny budynków zagraża bezpieczeństwu i życiu, bowiem obiekt grozi zawaleniem. W styczniu bieżącego roku doszło do częściowego zawalenia dachu na budynku oznaczonym symbolem E.10.04. tj. Zakłady Mechaniczne i Fabryka Tlenu „Franciszek Wagner i S-ka”, pozostała część dachu jest w stanie wskazującym na konieczność jego rozbiórki, a nie ewentualny remont i rewitalizację. Rozbiórka dotyczy nie tylko dachu, a zdecydowanie całego obiektu. Jednocześnie przesądza to o tym, że nie ma możliwości pozostawienia nawet części obiektu i wkomponowania go w nowe projekty. Nawet jeśli okazało by się, że taka możliwość istnieje to koszty realizacji takiej inwestycji znacznie przekroczą koszty rozbiórki i budowy nowych obiektów, co jest zupełnie nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia. Taki stan rzeczy zdecydowanie pomniejsza krąg potencjalnych nabywców lub wyeliminuje nieruchomość z rynku i pozbawi spółkę jakichkolwiek możliwości sprzedaży. Treść projektu w § 6 pkt 4, wyznacza szereg ogólnych zasad, którymi należy się kierować przy renowacji budynków uznanych za zabytki, które stanowią daleko idące ograniczenia dla budynku który de facto nadaje się jedynie do rozbiórki. Dodatkowo § 16 ust. 3 zawiera tabelę wraz ze spisem zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz opisem szczególnych zakresów działań, które można podejmować, gdzie w stosunku do obiektu o symbolu E.10.03. dopuszcza się jedynie nadbudowę, natomiast w stosunku do obiektu E.10.04. nie określono żadnego zakresu działania. Wyklucza to możliwości, które przewidywała decyzja o warunkach zabudowy, co zdecydowanie przesądza o tym, że podjęcie jakichkolwiek działań na terenie nieruchomości będzie wręcz niemożliwe. Przede wszystkim decyzja o warunkach zabudowy dopuszczała budowę nowych budynków, a nie jak przewiduje to projekt jedynie możliwość nadbudowy i to w przypadku tylko jednego obiektu. Dodatkowo wskazuję na rażącą zmianę wysokości możliwej zabudowy, która zgodnie z treścią decyzji o warunkach zabudowy określała wysokość od 67,82 m n.p.t. w części płn.-zach. (po niwelacji terenu) tj. 272,5 m n.p.m.) oraz w części płd.-wsch. do 72,13 m n.p.t. (po niwelacji terenu) tj. do 277,1 m n.p.m. łącznie z urządzeniami na dachu takimi jak kominy, anteny itp. (zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego znak: ULC-LTL-IMG-530/1138/07 z dnia 7 grudnia 2007 r.), gdzie projekt zakłada maksymalną wysokość do 23 m i dodatkowo zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą lotniska Łódź-Lublinek, której położenie określają wskazane na rysunku planu linie wysokościowe.

Powyższa analiza odnosi także do Hali w Łódzkiej Fabryce Maszyn Jedwabniczych „Polmatex-Majed”, która to zgodnie z planowanymi zmianami ma zostać uznana jako dobro kultury współczesnej, oznaczona na rysunku planu symbolem D.10.01. Doprowadzenie nieruchomości

oraz budynków na niej położonych wiąże się z ogromnymi kosztami. Uznanie powyższych budynków za zabytki wpisujące się do gminnej ewidencji zabytków oraz uznanie jako dobro kultury współczesnej, a co za tym idzie przyjęcie szeregu wytycznych związanych z ich ochroną doprowadzi do pomnożenia kosztów potrzebnych do doprowadzenia ich do stanu użyteczności. Wskazać należy, że metoda adaptacji przedmiotowych budynków w zasadzie musi być zupełnie indywidualna dla każdego obiektu, a dla obiektu stanowiącego zabytek bądź dobro kultury współczesnej w szczególności. Każdy projekt, wychodząc z dwóch podstawowych przesłanek jakimi są istotne wartości zabytku i program funkcjonalny musi być ich kompilacją, z jednoczesnym uwzględnieniem obowiązujących przepisów m.in. z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska, czy chociażby utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Podkreślenia wymaga fakt, że rewitalizacja, czy renowacja, a przede wszystkim adaptacja budynków zabytkowych, wymaga traktowania ich w sposób wyjątkowy i ostrożny, zgodnie ze szczegółowymi, a także dość srogimi wytycznymi. Często zdarza się, że spełnienie ustalonych wytycznych jest w praktyce niemożliwe, w szczególności gdy obiekty te grożą zawaleniem. Jest to niezwykle trudne i wymaga przede wszystkim uzyskania pozytywnych decyzji organów administracji m.in. w zakresie budowlanym, co samo w sobie napotyka na utrudnienia przy takim stanie obiektów, a przy tym pochłania ogromne nakłady finansowe. Natomiast projekt w treści § 6 pkt. 9 określa szczegółowe zasady ochrony również w stosunku do budynków uznanych za dobro kultury współczesnej, między innymi poprzez nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie i remoncie, rozbudowie oraz nadbudowie. Niestety jednak stan techniczny obiektu wraz z ze wskazaniem możliwych do podjęcia działań pozostaje ze sobą w sprzeczności skoro budynek jest aktualnie w stanie, który w pełni uzasadnia jego rozbiórkę i żadna jego część nie nadaje się do zachowania i zaadoptowania w ewentualnym nowym projekcie. Wytyczne zawarte w treści projektu bez wątpienia doprowadzą do uniemożliwienia podjęcia jakichkolwiek działań na analizowanym obszarze.

Wobec powyższego pragnę podkreślić, że skala i zakres działań koniecznych do doprowadzenia nieużytku grożącego zawaleniem, uznanego jako zabytek bądź dobro kultury współczesnej do stanu użyteczności publicznej niewątpliwie spowoduje generację nadmiernych kosztów. Aktualnie ze względu na stan techniczny obiektu, jest on wyceniony na kwotę ok. 22.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony złotych). Znalezienie potencjalnego nabywcy jest wręcz niemożliwe, właśnie z uwagi na to jakie nakłady finansowe wiążą się z adaptacją terenu, tym bardziej jeśli miałyby to polegać na renowacji obiektów w myśl tego, że są to zabytki. Jednocześnie, znalezienie inwestora musi się wiązać z tym, że Spółka obniży cenę sprzedaży nieruchomości, która z pewnością będzie rażąco odbiegała od rzeczywistej wartości.

Ponadto, w związku z uznaniem przedmiotowych obiektów jako zabytki i dobro kultury współczesnej, obok zaniżonej ceny sprzedaży, należy mieć na uwadze także wzrost zobowiązań publicznoprawnych takich jak podatek od nieruchomości czy opłata za użytkowanie wieczyste. W konsekwencji będzie to prowadzić do działania na szkodę Spółki, uniemożliwiając jej działalność, do której została powołana.

Dotychczas Spółka działała w oparciu o zasadę zaufania do organów administracji, również z uwagi na wydaną decyzję ustalającą warunki zabudowy, jednak po zapoznaniu się z proponowanymi zmianami, w wyniku których Spółka poniesie ogromne straty w ramach posiadanego majątku, wspomniane zaufanie jest podważane. W zupełnie nieracjonalny sposób organ ingeruje w prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, a to poprzez uniemożliwienie swobodnego prawa do dysponowania swoją własnością. Warto przy tym pamiętać o fundamentalnych przepisach Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r., w tym miejscu tytułem przykładu wskazuję na art. 64 zgodnie z którym ograniczenie własności, nie może nastąpić z naruszeniem istoty tego prawa. Niestety, w niniejszym przypadku

mamy do czynienia właśnie z takim ograniczeniem. Teren jest przeznaczony na inwestycję budynków mieszkalno-usługowych, jednak projekt tego planu spowoduje, że nie znajdzie się inwestor, który zdecyduje się na adaptację obiektów w sposób narzucony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego organy budowlane będą wydawały decyzje zapewne negatywne, co jednocześnie będzie praktycznie niekorzystne ekonomicznie. Ewentualnie, jeśli taki inwestor się pojawi to Spółka będzie zmuszona do sprzedaży nieruchomości za cenę znacznie niższą, niż rzeczywista wartość lub zostanie ona pozbawiona jakiegokolwiek możliwości sprzedaży.

W tym miejscu należy odnieść się również do treści § 14 ust. 1 projektu, zgodnie z którym m.in. dla terenów oznaczonych m.in. symbolem MW/U została ustalona stawka procentowa w wysokości 30%, służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten wskazuje, że: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”.

Biorąc pod uwagę wszystko to co zostało dotychczas wskazane, należy uznać, że z propozycją przedstawioną powyżej nie sposób się zgodzić. Skoro bowiem, wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w takiej formie jak wskazuje na to projekt spowoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, prowadząc również do działania na szkodę Spółki, to tym samym jest to już na pierwszy rzut oka sprzeczne z projektowaną regulacją § 14 ust. 1. W konsekwencji sytuacja będzie zupełnie odwrotna, bowiem to Spółka nabędzie wobec gminy roszczenie przysługujące w myśl art. 36 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z pewnością będzie tego roszczenia dochodzić. Zgodnie z dyspozycją wskazanego przepisu - w ust.1: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...), żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Ust. 2 wskazanego przepisu, wprowadza możliwość realizacji powyższego roszczenia również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Ponadto w myśl ust. 3 art.36: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”. Wobec powyższego, w sytuacji gdy w związku z uchwaleniem i wprowadzeniem do obowiązującego porządku prawnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (względnie zmiany planu dotychczasowego) właściciel lub użytkownik wieczysty posiadający nieruchomości na terenie objętym planem dozna ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w stosunku do stanu dotychczasowego albo korzystanie stosownie do dotychczasowego przeznaczenia stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, ma on zasadniczo do gminy, której rada podjęła uchwałę w sprawie planu, dwa rodzaje roszczeń. Jedno z nich to roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części, w ramach którego za jego zgodą może dojść do przedstawienia przez gminę nieruchomości zamiennej. Drugie roszczenie, w razie niezdecydowania się przez uprawnionego do przedstawienia powyższego żądania, to żądanie od gminy odszkodowania. Ustawodawca odszkodowanie to, w przypadku gdy uprawniony nie zbędzie swoich praw do nieruchomości innemu podmiotowi określił jako

odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. Obowiązek wykazania, że taka rzeczywista szkoda zaistniała, spoczywa na uprawnionym do przedstawienia żądania. Jeżeli natomiast uprawniony zbywa nieruchomość, to - pod warunkiem, że nie skorzystał z prawa do wykupienia nieruchomości przez gminę ani nie zażądał odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę przed zbyciem nieruchomości - może również zażądać od gminy odszkodowania, jednakże odszkodowanie to z woli ustawodawcy ma być równe obniżeniu wartości nieruchomości. oznacza to, że rolą odszkodowania w tym przypadku jest wypełnienie różnicy między wartością nieruchomości, jaką miała ona przed wprowadzeniem nowego rozwiązania w planie miejscowym w istocie niekorzystnego dla właściciela lub użytkownika wieczystego, a jej wartością w dacie sprzedaży praw do nieruchomości. Bez wątpienia należy wskazać, że projektowane zmiany będą miały negatywny wpływ na obiekty należące do Spółki, o czym przesądzają wskazane w treści argumenty. Dodatkowo taki stan rzeczy z pewnością wskazuje na sytuację odwrotną do treści wskazanego w § 14 ust. 1 analizowanego projektu, co oznacza, że wartość nieruchomości nie wzrośnie, a raczej drastycznie się zmniejszy, i to nie gmina nabędzie roszczenie, a wręcz przeciwnie to Spółka Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k. będzie miała roszczenie odszkodowawcze w stosunku do gminy i z całą pewnością będzie go dochodzić. Tym samym, nieuwzględnienie wskazanych uwag doprowadzi do znacznej zmiany wskaźnika ekonomicznego bilansu końcowego przedsięwzięcia na niekorzyść gminy.

Pragnę również nadmienić, że nieruchomość cały czas generuje koszty związane z należnościami publicznoprawnymi, tj. podatki oraz opłata za użytkowanie wieczyste. Rocznie są to ogromne koszty, które Spółka jest zobowiązana do ponoszenia, pomimo, iż nieruchomość aktualnie znajduje się w fatalnym stanie, tak jak zostało wskazane nie przynosi żadnych dochodów i powinna zostać przeznaczona do rozbiórki. Należy mieć również na względzie, to że po zakwalifikowaniu tych obiektów jako zabytki i dobra kultury współczesnej niewątpliwie będzie wiązało się ze wzrostem wskazanych opłat. Dodatkowo jeżeli nieruchomość zostanie pozbawiona możliwości sprzedaży, z uwagi na daleko idące ograniczenia wprowadzone miejskim planem zagospodarowania przestrzennego, gdyż walor inwestycyjności odpadnie, między innymi z uwagi na koszty związane z doprowadzeniem do stanu użyteczności zabytkowego nieużytku, grożącego zawaleniem, a także ograniczeniem możliwości stworzenia powierzchni użytkowej, w znacznie mniejszej ilości niż wynikająca z decyzji o warunkach zabudowy to nieruchomość w dalszym ciągu będzie generowała koszty publicznoprawne. Prawdopodobnie doprowadzi to do znacznego zadłużenia, którego Spółka nie będzie w stanie spłacać. Wobec tego gmina nie będzie otrzymywała należnych jej danin od nowego nabywcy, bo takiego po prostu nie będzie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w części dotyczącej nieobjęmania mianem dobra kultury współczesnej Hali w Łódzkiej Fabryce Maszyn Jedwabniczych położonej przy ul. Gdańskiej 127, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem D.10.01.

Wyjaśnienie:

Uwaga zostanie uwzględniona. Budynek oznaczony na rysunku projektu planu symbolem D.10.01 nie będzie objęty mianem dobra kultury współczesnej w zapisach planu. Korekta zwiększy możliwości inwestycyjne omawianej nieruchomości.


Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej wypisania z gminnej ewidencji zabytków budynków wskazanych na rysunku projektu planu symbolami E.10.03 i E.10.04, w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do wartości ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy oraz rezygnacji z ustalenia stawki procentowej w wysokości 30%, służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyjaśnienie:

Wnioskowane w uwadze wypisanie z gminnej ewidencji zabytków obiektów wskazanych na rysunku projektu planu symbolami E.10.03 i E.10.04 wykracza poza regulacje planistyczne. Obiekty te określone są w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi. Brak jest podstaw prawnych do ingerowania w ten katalog poprzez zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich oraz uwzględnia ograniczenia związane z zacienianiem okolicznych nieruchomości. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy wynika ze spójnej koncepcji wysokościowej dla obszaru Starego Polesia i poprzedzona została odpowiednimi analizami wysokościowymi i widokowymi. Ponadto ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie są wiążące podczas opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Określenie stawki procentowej w projekcie planu jest spełnieniem wymaganego ustawowo zakresu planu miejscowego i stanowi jedynie podstawę do wszczęcia procedury ustalenia wzrostu lub braku wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z przesądzeń planistycznych, w przypadku jej zbywania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA