

**ZARZĄDZENIE Nr 9320/VII/18**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia 7 września 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 Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.**

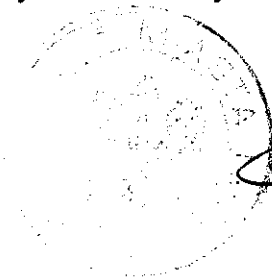
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), w wykonaniu uchwały Nr IX/178/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego

**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 Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

Załącznik  
do zarządzenia Nr 9320 /VII/18  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 7 września 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 Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 lipca 2018 r. do 3 sierpnia 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 sierpnia 2018 r., wpłynęło 8 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

#### Uwaga nr 1

- ~ wpłynęła dnia 27 lipca 2018 r.,
- ~ dotyczy: działki 421/3 w obrębie S-6 przy ul. Henryka Sienkiewicza 60 (teren 1.7.ZP/KS).

Parafia Najświętszego Imienia Jezus składa następujące uwagi:

- 1) „Od ok. 10 lat na terenie naszej posesji systematycznie wichury przewracają drzewa robiąc bardzo duże i kosztowne zniszczenia. W tym roku zostało już skasowanych siedem samochodów. Nie są to spadające gałęzie, ale drzewa przewracają się w całości, ponieważ mają bardzo płytkie i wąskie korzenie. Nie planujemy na naszym terenie nowych drzew, ich utrzymanie jest strasznie kosztowne, a w centrum Łodzi potrzebne są miejsca parkingowe i w tym kierunku chcemy zmierzać. Dlatego prosimy o zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla całej naszej posesji na minimum 15% lub 20%”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Zgodnie z projektem planu miejscowego Państwa nieruchomość znalazła się w granicach dwóch terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.6.UKR i 1.7.ZP/KS. Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Stanowią one wartości minimalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem dla danego terenu zagospodarowanie nieruchomości. Dla części nieruchomości usytuowanej w terenie 1.6.UKR wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 20% co jest zgodne z wartością wskazaną w uwadze. W przypadku terenu 1.7.ZP/KS wartość ww. wskaźnika została ustalona na poziomie minimum 50%. Związane jest to z przyjętym w planie przeznaczeniem terenu oraz zasadami zagospodarowania zgodnie z którymi teren ten powinien zostać urządzony w formie parkingu powierzchniowego z dużym udziałem zieleni. Zmniejszenie wartości ww. wskaźnika do wartości 20% przy jednoczesnym pozostawieniu aktualnego przeznaczenia ww. terenu oraz założeniu, że właściciel nieruchomości nie zamierza sadzić nowych drzew umożliwiłoby realizację parkingu powierzchniowego o znacznej powierzchni w formie wybetonowanego placu zastawionego

samochodami. Takie rozwiązanie jest niezgodne z polityką przestrzenną miasta dotyczącą terenów parkingowych w tej części Łodzi. Ponadto wpływa negatywnie na estetykę otoczenia oraz zaburza widok na zlokalizowany w niedużej odległości kościół parafialny Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus, co z kolei jest niezgodne z zasadami ochrony tej części miasta, wpisanej do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”.

Analizując kwestię zadrzewienia na przedmiotowej nieruchomości należy zauważyć, że problem z istniejącymi drzewami nie powinien warunkować rezygnacji z sadzenia nowych. Istnieją bowiem odmiany odporne na warunki miejskie posiadające systemy korzeniowe zapobiegające ich łatwemu przewracaniu się.

- 2) „Odpowiadając na potrzeby parkingowe w centrum Łodzi, na wskazanej części naszej działki w przyszłości chcielibyśmy wybudować parking piętrowy wraz z pomieszczeniami usług kultu religijnego. Dlatego prosimy o przypisanie innego numeru dla tej części działki. Chcielibyśmy, aby cała nasza działka miała jednolite przeznaczenie: teren zabudowy usług kultu religijnego i parkingowej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest ochrona osi, ciągów i punktów widokowych na charakterystyczne elementy zagospodarowania obszaru oraz zapewnienie ekspozycji zabytków nieruchomych i historycznych zespołów budowlanych, historycznie ukształtowanych dominant oraz sylwety fragmentów obszarów miasta Łodzi.

W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego wskazane zostały strefy ekspozycji oraz osie kompozycyjne kościoła parafialnego Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus. Dopuszczenie ewentualnej możliwości lokalizacji zabudowy parkingowej w terenie 1.7.ZP/KS uwarunkowane jest lokalizacją oraz zasięgiem strefy ekspozycji bryły kościoła oznaczonej na rysunku planu symbolem SE4. W celu weryfikacji ustaleń dotyczących ww. strefy niezbędne będzie przeprowadzenie ponownych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Odnosząc się do zaproponowanego w uwadze jednolitego przeznaczenia dla całej nieruchomości położonej przy ul. Henryka Sienkiewicza 60 (dz. nr 421/3 w obrębie S-6) należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym powinno się rozdzielać tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Wyznaczenie w granicach nieruchomości należącej do Parafii Najświętszego Imienia Jezus dwóch terenów oznaczonych symbolami 1.6.UKR i 1.7.ZP/KS stanowi spełnienie ww. wymogu ustawowego. Podział ten związany jest z różnym zagospodarowaniem oraz wykorzystywaniem każdej z części przedmiotowej nieruchomości oraz ich potencjalnymi możliwościami inwestycyjnymi. W części nieruchomości oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.6.UKR usytuowany jest Rzymskokatolicki kościół parafialny Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus wpisany do rejestru zabytków wraz z zespołem budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pełniących funkcje sakralne i usługowe oraz pozostałymi zabudowaniami. Pozostałe zagospodarowanie uzupełniają tereny komunikacji i zieleni towarzyszące zabudowie. Jediną możliwością realizacji zabudowy w tym terenie jest uzupełnienie istniejącego już układu zabudowy wzdłuż północnej granicy działki, co wiąże się z wykluczeniem możliwości realizacji zabudowy parkingowej. Fragment przedmiotowej nieruchomości oznaczony

na rysunku planu symbolem 1.7.ZP/KS stanowi natomiast w przeważającej mierze częściowo utwardzony teren wykorzystywany jako powierzchniowy parking samochodowy. Pozostałe zagospodarowania w granicach jednostki 1.7.ZP/KS stanowią tereny zielone. Ustalenia planu dopuszczają realizację parkingu powierzchniowego lub terenu zieleni urządzonej. W związku z tym, że ww. dwie części nieruchomości są i docelowo, w oparciu o aktualne ustalenia planu, będą zagospodarowywane w inny sposób nie ma możliwości aby cała nieruchomość została w projekcie planu wskazana jako teren zabudowy usług kultu religijnego i parkingowej.

- 3) „Prosimy o zlikwidowanie strefy ekspozycji bryły całego kościoła (SE4) od strony wschodniej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest ochrona osi, ciągów i punktów widokowych na charakterystyczne elementy zagospodarowania obszaru oraz zapewnienie ekspozycji zabytków nieruchomych i historycznych zespołów budowlanych, historycznie ukształtowanych dominant oraz sylwety fragmentów obszarów miasta Łodzi. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego wskazane zostały strefy ekspozycji oraz osie kompozycyjne kościoła parafialnego Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus, w tym m.in. strefa ekspozycji bryły kościoła oznaczona na rysunku planu symbolem SE4. Celem wyznaczenia strefy jest m.in. umożliwienie wglądu na bryłę ww. kościoła od strony istniejącej (2KDD) i przede wszystkim projektowanej przestrzeni publicznej (teren 3KDD). W związku ze złożoną uwagą na dalszym etapie procedury planistycznej przeanalizowana zostanie, w porozumieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi, możliwość ewentualnego ograniczenia ww. strefy.

- 4) „Po wybudowaniu Ronda Jezuitów, zrobiliśmy tymczasowy wyjazd z naszej posesji, który przekierowuje ruch samochodowy z ul. Sienkiewicza na Rondo Jezuitów. Rok czasu wykorzystywania tej bramy pokazuje, że jest ona bardzo potrzebna. W dniach, kiedy prowadzona jest msza z modlitwą o uzdrowienie samochody wyjeżdżały z naszego parkingu w ul. Sienkiewicza przez 40 minut, paraliżując tę ulicę. Teraz wyjeżdżają przez 10 minut zupełnie płynnie, nie korkując ul. Sienkiewicza. Podobna sytuacja jest co niedzielę przy okazji mszy św. wieczornych. Bardzo prosimy, aby ten tymczasowy wyjazd z naszej posesji został wpisany w projekt, jako wyjazd stały”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: Zgodnie z ustaleniami projektu planu docelowy zjazd na nieruchomość położoną przy ul. Sienkiewicza 60 od strony wschodniej będzie odbywał się w projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD. Związane jest to z wyznaczeniem nowego układu drogowego we wnętrzu kwartału umożliwiającego jego lepsze skomunikowanie, w tym również przedmiotowej nieruchomości, poprzez połączenie Ronda Jezuitów z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Realizacja ww. układu komunikacyjnego przyczyni się również do tego, że w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 3KDD znajdzie się fragment nieruchomości należącej do Parafii Najświętszego Imienia Jezus, na którym obecnie zlokalizowany jest zjazd. Do czasu realizacji drogi istniejący zjazd będzie mógł funkcjonować na zasadzie zjazdu tymczasowego. Kwestia ustalenia dokładnej lokalizacji

przyszłego zjazdu nie jest przedmiotem rozstrzygnięć planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m. in. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia powyższe wymagania określając linie rozgraniczające ulic. Decyzję w sprawie zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi publicznej podejmuje zarządca drogi.

#### Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 10 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy: działki 421/3 w obrębie S-6 przy ul. Henryka Sienkiewicza 60.

Parafia Najświętszego Imienia Jezus składa następujące uwagi:

- 1) Wnosi o przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej wyznaczonej w północnej części działki w kierunku południowym (bliżej kościoła), tak, aby pozwalała ona na zabudowę w tym miejscu na powierzchni nieprzekraczającej 14 m od granicy działki. Ewentualna budowa w tym miejscu miałaby przeznaczenie duszpasterskie oraz biurowo-gospodarcze.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 1.

Wyjaśnienie: Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Należy jednak zaznaczyć, że docelowa zabudowa powinna uwzględniać istniejący drzewostan.

- 2) Wnosi o możliwość rozbudowy obecnej sali teatralnej oraz jej infrastruktury 8 m w kierunku wschodnim i 8 m w kierunku północnym.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Wskazany w uwadze budynek sali teatralnej stanowi część zespołu budynków kościoła parafialnego Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu miejscowego ustala zasady ochrony dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wskazując przy tym katalog możliwych przekształceń. Zapisy ogólne § 9 pkt 4 i 6-9 dotyczące ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz szczegółowe ustalenia dla pojedynczych obiektów zabytkowych, w rozdziale trzecim projektu planu wynikają z przesądzeń konserwatorskich. Ustalenia dotyczące ewentualnej możliwości rozbudowy budynku wskazanego w uwadze oraz jej zakresu zostaną przeanalizowane, w porozumieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi na dalszym etapie procedury planistycznej.

#### Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 10 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy: działki 408/15 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 27.

Zbór Kościoła Chrześcijan Baptystów wnosi o „przesunięcie linii/granicy planowanego przejścia naszej działki o nr.408/15 o 6,5 m od skraju naszego budynku parafialnego (obecnie plan ujmuje 4,5m osunięcia granicy działki). (...) Przestrzeń ta jest konieczna dla dostępu i planowanego wjazdu gospodarczo-administracyjnego od strony ronda Jezuitów (działka 408/16).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie: Zgodnie z projektem planu miejscowego obsługa komunikacyjna przedmiotowej nieruchomości od strony Ronda Jezuitów została zapewniona poprzez teren 1KDX. W tym celu w strefie I oznaczonej na rysunku planu dopuszczono w ramach przeznaczenia uzupełniającego lokalizację dojazdów do terenu 1.2.MW/U. Uwzględnienie uwagi przy jednoczesnym pozostawieniu pozostałych ustaleń projektu planu miejscowego skutkowałoby umożliwieniem realizacji dwóch zjazdów z istniejącego ronda (z terenu 2KDD i 1KDX) zlokalizowanych w niewielkiej od siebie odległości przy jednoczesnym zawężeniu przestrzeni ciągu pieszego z 15 m do ok. 13 m. Takie rozwiązanie jest niekorzystne zarówno z punktu widzenia przestrzennego jak i komunikacyjnego. W celu ustalenia, który ze zjazdów spełnia powyższe wymagania i jest korzystniejszy z punktu obsługi komunikacyjnej przedmiotowej nieruchomości oraz czy wiąże się to z potrzebą zawężenia terenu ciągu pieszego na dalszym etapie procedury planistycznej zostaną przeprowadzone stosowne analizy, w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi.

#### Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 16 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy: działki 418/2 w obrębie S-6 przy ul. Henryka Sienkiewicza 54.

Jupiter Rida Sp. z o.o. składa następujące uwagi:

- 1) „Wnoszę o rozszerzenie przeznaczenia podstawowego o zabudowę użyteczności publicznej, biurowej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Działka nr 418/2 położona przy ul. Sienkiewicza 54 znajduje się zgodnie z projektem planu w terenie 1.3.U/KS. Oznacza to, że podstawowym przeznaczeniem jakie przewidziano dla przedmiotowej nieruchomości jest zabudowa usługowa i parkingowa. Wskazana we wniosku zabudowa użyteczności publicznej i biurowej zawiera się w ramach ustalonej w planie zabudowy usługowej. Oznacza to, że proponowana zmiana ustaleń planu stanowi nadmierne uszczegółowienie przyjętych zapisów. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

- 2) „Planowana zabudowa w pierzei ulicy Sienkiewicza zgodna z MPZP do 25m. Wnoszę o możliwość zwiększenia wysokości budynku o 2 kondygnacje w układzie tarasowym w głąb działki. Zabudowa pierzejowa od strony terenu 1KDX byłaby 7 kondygnacyjna. Na 2 dodatkowych kondygnacjach w linii pierzei możliwe byłoby zlokalizowanie mieszkań jako funkcji uzupełniającej zawartej w planie.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

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

Wysokość zabudowy historycznej w pierzejach ul. Sienkiewicza na odcinku pomiędzy ul. Piłsudskiego a ul. Nawrot kształtuje się na poziomie od ok. 13 m do ok. 16 m (pierzeja wschodnia) i od ok 18 m do ok. 19 m (pierzeja zachodnia). Jedyny wyjątek stanowi tutaj kamienica usytuowana przy ul. Sienkiewicza 52/ul. Nawrot 17, której zwiększona wysokość jest jednak uzasadniona jej narożnym położeniem. W związku z powyższym oraz w związku z potrzebą zniwelowania różnic wysokości pomiędzy poszczególnymi budynkami usytuowanymi we wschodniej pierzei ul. Sienkiewicza (w tym przy ul. Sienkiewicza 52 i 56 projekt planu miejscowego wskazuje dwie wartości maksymalnej wysokości zabudowy: 16,0 m (dla terenów 1.4.MW/U i 1.8.U) i 21,0 m (dla terenów 1.1.MW/U i 1.3.U/KS). Przyjęcie dla terenu 1.3.U/KS wysokości wskazanej w uwadze tj. 25 m umożliwiłoby powstanie dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie. Proponowane w projekcie planu parametry zabudowy zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Odnosząc się do zaproponowanej wysokości zabudowy w głębi działki należy stwierdzić, że nie jest ona możliwa do zapisania nie tylko ze względów ochrony konserwatorskiej ale również ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zgodnie, z którego ustaleniami maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach. Zwiększenie wysokości nowo projektowanej zabudowy o dwie kondygnacje w głąb działki oraz ustalenie wysokości zabudowy od strony terenu 1KDX jako siedmiokondygnacyjnej stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium a co za tym idzie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie.

#### Uwaga nr 5

wpłynęła dnia 16 sierpnia 2018 r.,

dotyczy: działki 406/2 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 23.

Jupiter Rida Sp. z o.o. składa następujące uwagi:

- 1) „Wnoszę o możliwość przeprowadzenia przejazdu bramowego przez środkową część frontowej kamienicy. Powodem jest konieczność zapewnienia wjazdu na działkę spełniającego wymagania przejazdu dla straży pożarnej oraz pojazdów obsługujących budynki wewnątrz działki.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Wskazany w uwadze budynek frontowy usytuowany przy ul. Nawrot 23 oznaczony na rysunku planu symbolem E2 stanowi zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu miejscowego ustala zasady ochrony dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wskazując przy tym katalog możliwych przekształceń. Zapisy ogólne § 9 pkt 4 i 6-9 dotyczące ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz szczegółowe ustalenia dla pojedynczych obiektów zabytkowych, w rozdziale trzecim projektu planu wynikają z przesądzeń konserwatorskich. Dopuszczenie wskazanej w uwadze możliwości przeprowadzenia przejazdu bramowego przez środkową część ww. budynku stanowiłoby zbyt dużą ingerencję zarówno w bryle jak i elewacji budynku i nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej.

- 2) „Wnoszę o możliwość wyburzenia 2 oficyn znajdujących się w głębi działki. Oficyny pozbawione są historycznego detalu architektonicznego. Wyburzenie oficyn da możliwość

lokalizacji na ich miejscu nowej zabudowy mieszkaniowej oraz funkcjonalnego parkingu podziemnego dla obsługi całej działki. Zgodnie z rozdziałem 2, §5 pkt.5 a) - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Wskazane w treści uwagi oficyny nie są obiektami chronionymi ustaleniami planu. W związku z tym że plan miejscowy dopuszcza ich wyburzenie oraz realizację nowej zabudowy w ich miejscu uwagę uznaje się za bezzasadną. Ponadto należy zauważyć, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.2.MW/U, dla której w ramach przeznaczenia uzupełniającego plan miejscowy wskazuje garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne. Oznacza to, że ustalenia planu umożliwiają realizację wskazanej w uwadze zabudowy mieszkaniowej oraz funkcjonalnego parkingu podziemnego dla obsługi całej działki.

- 3) „Wnoszę o zwiększenie wysokości nowo projektowanej zabudowy w środkowej części działki z 16m do 25m (VI kondygnacji) oraz zwiększenie wysokości zabudowy graniczącej z terenem oznaczonym na planie 1KDX do VII kondygnacji. Celem zabiegu jest zrównanie się z planowaną zabudową pierzejową na działce (dz.nr ewid. 418/2). Zgodnie z rozdziałem 2, §5 pkt.5 o podniesieniu standardów jakości użytkowania.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje przedmiotową nieruchomość w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a (wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II). Zgodnie z przyjętymi dla niej ustaleniami maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej. Z kolei maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach. Ponadto przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prządków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną.

W związku z powyższym oraz w związku z tym, że dla przeważającej części istniejącej zabudowy zabytkowej usytuowanej w najbliższym sąsiedztwie wysokość kształtuje się na poziomie od ok. 9,5 m do 16 m (ul. Nawrot 23, 25 i 29 oraz ul. Sienkiewicza 56 i 58) w projekcie planu przyjęto, że maksymalna wysokość dla nowej zabudowy nie powinna być wyższa niż 16 m. Ustalona wysokość zabudowy jest wartością określoną dla całego terenu 1.2.MW/U, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonych przy ul. Nawrot 23. Oznacza to, że plan ustala takie same zasady dla wszystkich nieruchomości położonych w jego granicach. Jednym z celów planu jest bowiem umożliwienie takich samych, o ile pozwalają na to różnorodne uwarunkowania, lub zbliżonych zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych nieruchomości. Proponowane w projekcie planu parametry zabudowy zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.



Przyjęte zapisy z zakresu wysokości zabudowy stanowią spełnienie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. Zwiększenie wysokości nowo projektowanej zabudowy w środkowej części działki z 16 m do 25 m (VI kondygnacji) oraz zwiększenie wysokości zabudowy graniczącej z terenem oznaczonym na planie IKDX do VII kondygnacji stanowiłoby takie naruszenie.

#### Uwaga nr 6

wpłynęła dnia 17 sierpnia 2018 r.,  
dotyczy: działek nr 430/1, 430/2, 430/3, 430/4, 431/4 oraz 432/36 w obrębie S-6 przy ul. Henryka Sienkiewicza 62 (teren I.8.U).

P22 Łódź s. z o.o. spółka komandytowa reprezentowana przez ██████████ składa następujące uwagi:

- 1) „W §5 punkt 3) litera a) tiret trzeci prosimy o dodanie słów „dopuszcza się lokalizację myjni samochodowych w garażach podziemnych budynków usługowych”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił uwagę w pkt 1.

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia lokalizacji myjni samochodowych w garażach podziemnych budynków usługowych. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia do tekstu projektu planu zaproponowanej w uwadze treści zapisu. W ramach dalszej procedury planistycznej zostanie przeanalizowana możliwość wprowadzenia takiej formy zapisu, która umożliwiłaby lokalizację myjni samochodowych we wskazanej w treści uwagi lokalizacji.

- 2) „W §5 punkt 3) litera b) tiret pierwszy prosimy o wykreślenie słów „z wyłączeniem zieleni wysokiej”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Zgodnie z § 4 ust.1 pkt 19 lit. c projektu planu miejscowego przeznaczenie dopuszczalne należy rozumieć jako przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni. Jak wynika z przytoczonej definicji jest to rodzaj przeznaczenia, który z założenie ma jedynie charakter przejściowy, do czasu kiedy dana przestrzeń zostanie zagospodarowana w sposób docelowy zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Nie powinien on jednak uniemożliwiać lub w znacznym stopniu utrudniać realizacji przeznaczenia podstawowego. Dlatego w ramach przeznaczenia dopuszczalnego wskazuje się takie elementy zagospodarowania, które będą stosunkowo łatwe do usunięcia. Wykreślenie z ustaleń projektu planu miejscowego fragmentu zapisu wskazanego w uwadze umożliwiłoby realizację zieleni wysokiej, a więc elementu zagospodarowania, którego likwidacja w dłuższej perspektywie czasowej stanowiłaby znaczące utrudnienie dla realizacji zabudowy.

Należy jednak zwrócić uwagę, że ustalenia projektu planu nie eliminują możliwości realizacji zieleni wysokiej. Wynika to z przyjętej w projekcie planu definicji przeznaczenia terenu, zgodnie z którą zieleni wysoka stanowi zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną wraz z obiektami budowlanymi i urządzeniami budowlanymi dopuszczonymi ustaleniami

planu w ramach danego terenu. Planowana lokalizacja zieleni wysokiej nie może jednak kolidować z ustaleniami planu dotyczącymi sytuowania nowej zabudowy.

- 3) „W §5 punkt 8) litera c) prosimy o zmianę wysokości osłon przesłaniających elementy infrastruktury technicznej na dachu na 6,0 m”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: W projekcie planu miejscowego przyjęto, że wysokość osłon przesłaniających elementy infrastruktury technicznej dla zabudowy powyżej 24 m nie powinna być wyższa niż 5,0 m. Przy ustalaniu ww. wysokości uwzględniono wydane w granicach obszaru planu decyzje administracyjne, w tym prawomocne pozwolenie na budowę dla nieruchomości położonej przy ul. Sienkiewicza 62. Zgodnie z projektem budowlanym wysokość dachu projektowanego budynku wynosi ok. 53,2 m, podczas gdy wysokość urządzeń na dachu 57,38 m. Z przytoczonych powyżej wartości wynika, że wskazana w projekcie planu wysokość osłon przesłaniających elementy infrastruktury technicznej umożliwia ich realizację zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę.

- 4) „W § 13 ustęp 1 punkt 3) litera d) prosimy zmienić minimalną ilość stanowisk do parkowania dla rowerów na 4 stanowiska na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu miejscowego przyjęto, że minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów dotycząca nowo projektowanych budynków usługowych, z wyłączeniem budynków usługowych wskazanych w § 13 ust. 1 pkt 3 lit. b i c, powinna wynosić minimum 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska. Wartość ta wynika z polityki parkingowej miasta i znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych i wszystkich opracowywanych projektach planów miejscowych dla obszarów w granicach strefy wielkomiejskiej dla obszaru Strefy Wielkomiejskiej.

- 5) „W §18 ustęp 2 punkt 2) litera b) prosimy o dopisanie słów: „miejsca parkingowe naziemne”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: Zgodnie z § 4 ust.1 pkt 19 projektu planu miejscowego przeznaczenie terenu zostało zdefiniowane jako obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie. Wskazane w uwadze miejsca parkingowe naziemne stanowią właśnie jeden z ww. elementów zagospodarowania, który tworzy całość funkcjonalną ze wskazanym dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczeniem podstawowym w postaci zabudowy usługowej. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

- 6) „W §18 ustęp 4 punkt 1) litera b) prosimy o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 7”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 6.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się zgodnie z projektem planu w terenie 1.8.U, dla którego maksymalna intensywność zabudowy, wyznaczona w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, została ustalona na 6,5. Zgodnie z § 5 pkt 5 lit. b określona w ustaleniach szczegółowych intensywność zabudowy odnosi się wyłącznie do kondygnacji nadziemnych. W tym samym punkcie plan wskazuje również wartość intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych dla całego obszaru planu, która wynosi maksimum 5. Przy ustalaniu ww. intensywności zabudowy uwzględniono wydaną decyzję o pozwoleniu na budowę dla nieruchomości położonej przy ul. Sienkiewicza 62. Zgodnie z projektem budowlanym oraz przyjętymi w nim wskaźnikami urbanistycznymi i bilansem powierzchni dla ustalonej dla planowanej inwestycji intensywność zabudowy, rozumiana jako powierzchnia całkowita części nadziemnej budynku w odniesieniu do działki budowlanej (terenu inwestycji) wpisuje się w przyjętą w projekcie planu miejscowego wartość intensywności zabudowy (powierzchnia całkowita części nadziemnej budynku – 26431 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenu inwestycji – 4083 m<sup>2</sup>). Z przytoczonych powyżej wartości wynika, że zawarte w projekcie planu ustalenia z zakresu intensywności zabudowy umożliwiają realizację projektowanego budynku zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę.

- 7) „W §18 ustęp 4 punkt 2) litera h) prosimy o zastąpienie słowa „lustrzane” słowami „w szklanej fasadzie”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt 7.

Wyjaśnienie: Zapis § 18 ust. 4 pkt 3 lit. h nakazujący stosowanie w terenie 1.8.U materiałów wykończeniowych umożliwiających odbicie lustrzane kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus wynika z przesądzeń konserwatorskich. Jego założeniem było umożliwienie wyeksponowania przestrzennego kościoła parafialnego Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus, będącego jednym z najważniejszych łódzkich zabytków sakralnych, poprzez jego odbicie w elewacji budynku planowanego do realizacji na nieruchomości sąsiedniej położonej przy ul. Sienkiewicza 62. Celem planu nie było natomiast narzucenie konkretnego materiału wykończeniowego, nie było nim również uniemożliwienie realizacji wskazanej w treści uwagi szklanej fasady. Zastąpienie słowa „lustrzane” słowami „w szklanej fasadzie” stanowiłoby jednak nadmierne ograniczenie ustaleń planistycznych w tym zakresie. Oznaczałoby to bowiem, że plan nie dopuszcza możliwości wykorzystania innego materiału wykończeniowego poza szkłem, co byłoby niewłaściwe z punktu widzenia współczesnych technologii. W związku z powyższym oraz w związku z tym, że użyte w treści planu sformułowanie „odbicie lustrzane” może budzić wątpliwości interpretacyjne powyższy zapis zostanie doprecyzowany w ramach dalszej procedury planistycznej.

- 8) „W § 18 ustęp 6 punkt 2) prosimy o zmianę szerokości frontu działki na minimum 20,0m”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w pkt 8.

Wyjaśnienie: Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie.

#### Uwaga nr 7

- ~ wplynęła dnia 17 sierpnia 2018 r.,  
~ dotyczy: terenów 1.8.U, 1.9.U i 4.1.U

█ składa następującą uwagę:

*„Wnoszę o doprowadzenie zapisów projektu planu miejscowego do zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.) w zakresie przyjętych wysokości zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego, poprzez ustalenie wysokości zabudowy na maksimum 35 m. Przyjęte ustalenia planu dają możliwość stworzenia ściany o wysokości 55 m na całej długości odcinka al. Piłsudskiego pomiędzy ul. Sienkiewicza i Kilińskiego! (nie licząc dwóch przerw w zabudowie). Takie ukształtowanie zabudowy stanowi zbyt daleko idące przeskalowanie względem pozostałych fragmentów pierzei al. Piłsudskiego i świadczy o nierównym traktowaniu tych nieruchomości pod względem możliwości inwestycyjnych.”*

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił uwagę.**

**Wyjaśnienie:** Uwaga została uwzględniona w zakresie doprowadzenia ustaleń projektu planu do zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zaproponowanej wysokości zabudowy. W celu przyjęcia odpowiednich wysokości zabudowy w ramach dalszej procedury planistycznej zostanie przeprowadzona analiza uwzględniająca uwarunkowania przestrzenne, aspekty kompozycyjne oraz wydane decyzje administracyjne.

#### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 17 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy: działek 488 (teren 4.2.ZP), 432/41 i 432/42 (teren 4.1.U)


**Pani [REDAKTOWANE] składa następującą uwagę:**

*„Przyjęte ustalenia planu, polegające na wyznaczeniu linii zabudowy pierzejowej w linii rozgraniczającej z terenami zieleni urzędzonej (ZP) uniemożliwiają realizację nowej zabudowy posiadającej okna. Związane jest to ze zmianą przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z których wynika, że jedynymi działkami w granicy z którymi możliwe jest usytuowanie ścian z otworami okiennymi są działki drogowe. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wskazany na rysunku rodzaj linii zabudowy jedyną możliwością inwestycyjną na styku terenów 4.2.ZP i 4.1.U jest wybudowanie ślepej ściany widocznej od strony al. Piłsudskiego oraz projektowanej drogi SKDD. Przyjęte ustalenia są więc niezrozumiałe i stanowią swego rodzaju sprzeczność.*

*W związku z powyższym proszę o wprowadzenie korekty projektu planu polegającej na umożliwieniu realizacji okien na zachodniej elewacji budynku usytuowanego w terenie 4.1.U.”*

**Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie.

PREZYDENT MIASTA  
  
Hanna ZDANOWSKA