

ZARZĄDZENIE Nr 9321 /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 ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego.

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 XLVIII/983/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego, 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 **9321** /VII/18
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia **7 sierpnia** 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego 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., wpłynęły 2 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 9 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy ulicy Sieradzkiej 7 i Sieradzkiej 9.

składa następujące uwagi:

- 1) „*Nie wyrażam zgody na lokalizację dwóch ciągów pieszych zlokalizowanych od strony terenu 3.1.MW/U. Tereny do których prowadzą ww. ciągi piesze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony ul. Wólczańskiej i ul. Piotrkowskiej. W przypadku nieruchomości Sieradzka 7 oraz Sieradzka 9 zostaną usytuowane wprost pod oknami lub balkonami. Ciągi te – w ocenie mojej oraz mieszkańców obu posesji – spowodować mogą zakłócenia miru domowego w postaci uciążliwego zgiełku i hałasu bezpośrednio pod oknami oraz przyczynią się do obniżenia wartości naszych nieruchomości ze względu na inne uciążliwości (potencjalne miejsce gromadzenia ludzi będących pod wpływem alkoholu). Ponadto zmniejszą się tereny zielone na działce nr 16/7 oraz zostanie zlikwidowane – istniejące zagospodarowanie działki służąca mieszkańcom jako część gospodarcza (trzepaki) oraz rekreacyjna (ławki, huśtawki dla dzieci, trampolina, piaskownica). Doprowadzi to także do likwidacji 4 garaży blaszanych, istniejących od lat 60-tych, użytkowanych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej Sieradzka 9.*”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1.

Wyjaśnienie: Wskazane w uwadze ciągi od strony terenu 3.1.MW/U nie są wyznaczone w projekcie planu jako ciągi piesze. Wyznaczenie ciągów pieszych wiąże się z wyodrębnieniem oddzielnych terenów i odpowiednim ich oznaczeniem na rysunku planu (KDX). Projekt planu nie wyznacza terenów KDX na przedmiotowej działce oraz nie wyodrębnia ich liniami rozgraniczającymi. W tym wypadku przedmiotowe przestrzenie wyznaczone zostały jedynie jako wolne od zabudowy, funkcja terenu pozostała zgodna z funkcją istniejącą, czyli zabudową mieszkaniową wielorodzinną z zagospodarowaniem towarzyszącym. Wyznaczenie przestrzeni wolnych od zabudowy pomiędzy terenami 3.3.U, 3.4.MW i 3.5.U oraz przecięcie kwartału pozwoli na przewietrzenie tego terenu oraz wpłynie

na poprawę warunków mieszkaniowych w tym rejonie, ponieważ (zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) podstawowym zadaniem planu miejscowego jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ponadto przestrzenie wolne od zabudowy stanowią bezpośrednie połączenie widokowe z projektowaną drogą 1KDD, drogami wewnętrznymi KDW i budynkami objętymi ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Odnosząc się do likwidacji terenów zielonych i zagospodarowania istniejącego należy zauważyć, że uniemożliwienie zabudowy w przedmiotowych pasach wywoła efekt wręcz odwrotny, czyli przestrzeń, która nie jest budowlana może zostać wykorzystana w przyszłości na zielen i zagospodarowanie jej towarzyszące. Ponadto zgodnie z § 5 projektu planu istniejące garaże znajdujące się poza liniami zabudowy mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy.

- 2) *„Wspólnoty Mieszkaniowe Sieradzka 9 i Sieradzka 7 zamierzają zgodnie z art. 209a ust. 1 Ustawy Z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) Ustawy o gospodarce nieruchomościami wystąpić do Gminy Miasta Łódź z roszczeniem o zawarcie umowy przeniesienia własności części działki nr 16/7. Zgodnie bowiem z ww. przepisem cyt. „Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczasową wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.” W rozpatrywanej sprawie Gmina Miasto Łódź wydzieliła działkę 16/1 na której usytuowany jest blok Sieradzka 9 z granicami po obrysie budynku. Tak wydzielona działka nie spełnia wymogów działki budowlanej określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz 1422) a w szczególności § 12 ust. 1 pkt. 1 w myśl którego budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniej niż 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy.”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie: Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu". Uwaga nie odnosi się do treści planu.

- 3) *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien umożliwić podział działki nr 16/7 w celu wydzielenia działek budowlanych, na których zostaną wybudowane garaże betonowe usytuowane w miejscu istniejących garaży blaszanych (rysunek w załączeniu). Pozwoli to na zachowanie istniejącego od lat 60-tych zagospodarowania działki 16/7, zachowanie układu dróg wewnętrznych oraz likwidację starych garaży blaszanych. Obecnie miejscowy plan umożliwi wydzielenie działki o powierzchni min. 1500 m² a nieprzekraczalna linia zabudowy uniemożliwia wybudowanie garaży betonowych w miejscu istniejących garaży blaszanych.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 3.

Wyjaśnienie: Projekt planu umożliwia podział działki nr 16/7. Zgodnie z ustaleniami minimalna wartość nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona została na 1500 m². Wynika to z charakterystyki terenu i pokrywa się ze średnią wielkością dla działki budowlanej występującej w terenach mieszkaniowych wielorodzinnych. Zadaniem projektu planu jest niedopuszczenie do nadmiernej parcelacji terenów śródmiejskich, aby zachować odpowiednie warunki mieszkaniowe w tej części miasta. Warto również zauważyć, że projekt planu dopuszcza podział działki na mniejsze działki budowlane wraz z infrastrukturą techniczną i społeczną. Zatem przy wielkości działki nr 16/7, która wynosi ok. 5500 m² zapisy projektu planu pozwalają na wydzielenie nawet trzech działek budowlanych. Wyznaczone linie zabudowy wskazują teren przeznaczony pod realizację nowej zabudowy, pozwalający na budowę garaży betonowych w wielu wariantach i na większą skalę, gdyż wymiana 4 garaż blaszanych na betonowe może okazać się rozwiązaniem niewystarczającym. Ponadto zastosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu wydzielenia terenu wolnego od zabudowy wynika z nadmiernej wielkości kwartału mieszkaniowego i potrzeby jego podzielenia i przewietrzenia. Zbyt gęsta i zwarta zabudowa wpływa niekorzystnie min. na ład przestrzenny, atrakcyjność mieszkaniową terenu i wartość nieruchomości.

- 4) *„Zachowanie istniejącej zabudowy garażowej na działce nr 16/4 oraz nr 16/7 oraz możliwość wybudowania nowych garaży betonowych w miejscu garaży blaszanych (mowa jest tylko o miejscach parkingowych).”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 4.

Wyjaśnienie: Zapisy projektu planu zachowują zabudowę garażową na działce 16/4. Odnosząc się do działki 16/7 - zgodnie z wyjaśnieniem zawartym w pkt 1 i 3 istniejąca zabudowa garażowa może funkcjonować jak dotychczas, jednak linie zabudowy wyznaczone w projekcie planu wyznaczają tereny wolne od zabudowy ze względu na zachowanie ładu przestrzennego, zapewnienie wglądu widokowego na budynki wpisane do rejestru zabytków oraz zapewnienie optymalnej wielkości kwartałów dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

- 5) *„Wyznaczenie linii zabudowy w ten sposób aby zachować istniejące zagospodarowanie ww. działek z miejscami parkingowymi, terenami zielonymi, parkingami bez możliwości budowy nowych obiektów (bloki) z wyłączeniem odtworzenia stanu istniejącego (garaże betonowe i blaszane) oraz podział działek pod budowę tych garaży – w miejscu istniejących.”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 5.

Wyjaśnienie: Powody nieuwzględnienia podano w wyjaśnieniach do w pkt 1-4. Ponadto wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy poprzez wprowadzenie wglądów widokowych i przestrzeni wolnych od zabudowy w celu przewietrzenia kwartału wpłyną na poprawę warunków mieszkaniowych w tym rejonie. Występujące na działce tereny zielone mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, a przestrzenie wolne od zabudowy zaaranżowane na nową zieleń towarzyszącą zagospodarowaniu. Funkcja terenu wskazana w projekcie planu jako MW pozwala na wprowadzenie dodatkowej zabudowy min. mieszkaniowej, garażowej oraz gospodarczej. Nowe możliwości zabudowy nie pozwalają jednak na zbyt dużą jej intensyfikację, aby zabezpieczyć wykształcony w tym miejscu ład przestrzenny oraz zapewnić odpowiedni odbiór społeczny przestrzeni.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 10 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działki nr: 17/1 w obrębie G-3 przy ul. Wólczańskiej 248.

EZBUD BUDOWNICTWO składa następującą uwagę:

„Wnoszę o przesunięcie strefy przejścia i przejazdu dotyczy nr kwartału 3.1.MW/U w stronę zachodnią działki 17/1 wg załącznika graficznego lub całkowitej likwidacji strefy przejścia i przejazdu przez działki 17/1 oraz przez numery kwartałów 3.3.U oraz 3.4.MW. W chwili obecnej właściciel działki nr 17/1 posiada projekt osiedla na działkę nr 17/1 zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: uchwała nr XL/804/08 Rady Miejskiej. W opracowanym projekcie zagospodarowania działki uzgodnionym u Miejskiego Konserwatora Zabytków Decyzja nr DAR-MKZ-II.12.2018 zaprojektowano ciąg pieszo jezdny będący również drogą pożarową dla projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych. Wnoszę zatem aby zaprojektowany ciąg pieszo jezdny na terenie właściciela działki potraktować jako strefę przejścia i przejazdu w opracowywanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego co wiązałoby się z przesunięciem go o 15 m w stronę zachodniej granicy 17/1 zgodnie z załącznikiem graficznym. Przesunięcie linii zabudowy równoległej wraz z strefą przejścia i przejazdu pozwoli również uniknięcia rozbiórek garaży na działkach sąsiednich o nr 16/4 i 18/1 kwartał 3.4.

Za wnioskiem o przesunięcie ciągu pieszo jezdny i likwidacji linii zabudowy równoległej które wyznaczają granice tej strefy przemawia również fakt, że po wykonaniu analizy nasłonecznienia dla zaproponowanych rozwiązań w wyłożonym planie Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działki 17/1 kwartał 3.1.MW/U nie zostaną spełnione warunki nasłonecznienia lokali mieszkalnych przy dopuszczalnej wysokości budynków zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pomimo możliwości odsunięcia się 5 m od linii zabudowy równoległej. Zaproponowane rozwiązania w ocenie wnioskodawcy nigdy nie zostaną zrealizowane ponieważ nie pozwolą na to przepisy zawarte w warunkach technicznych i przepisach ochrony ppoż dla budynków wielorodzinnych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z podstawowych zadań planu miejscowego jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W tym celu projekt planu wyznacza dwie strefy wolne od zabudowy, które zapewniają przewietrzenie docelowe całego kwartału od strony ul. Sieradzkiej w kierunku projektowanej drogi 1KDD, uzupełniającego układu dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Strefa zlokalizowana po zachodniej stronie kwartału może ponadto służyć jako dodatkowa obsługa komunikacyjna dla działki 17/1 od strony drogi 1KDD co wpłynie korzystanie na realizację nowej zabudowy w terenie 3.1.MW/U. Strefa ta oraz jej przyszłe zagospodarowanie może również pełnić funkcję drogi pożarowej. Odnosząc się do przesunięcia strefy na zachód o 15 m należy jednak zauważyć, że przesunięcie to byłoby przypadkowe. Wyznaczona w projekcie planu strefa wolna od zabudowy jest bezpośrednią kontynuacją drogi wewnętrznej oznaczonej jako 2KDW i stanowi wgląd widokowy oraz pas napowietrzania od strony ul. Sieradzkiej. Ponadto proponowane przez wnioskodawcę ściecia

linii zabudowy oraz kąty powstałe po ich przesunięciu znacznie utrudnią możliwości projektowe na działkach sąsiednich jak również docelowo uniemożliwią płynne poruszanie się jednostek ratowniczych. Podczas prac nad projektem planu wykonano szereg analiz min. analizy nasłonecznienia w wyniku czego zapisy zostały opracowane w taki sposób, aby nie ograniczać możliwości projektowych. W tym celu zgodnie z § 5 pkt 2 projektu planu dopuszczono możliwość realizacji zabudowy jako zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz zastosowano możliwość odsunięcia linii zabudowy po obydwu stronach strefy wolnej od zabudowy o 5 m, a także umożliwiono w projekcie realizacyjnym przesunięcie strefy podwyższonej zabudowy o odległość odsunięcia linii zabudowy. W pełni umożliwia to lokalizację zabudowy mieszkaniowej spełniającej warunki nasłonecznienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA