



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 października 2024 r.

Poz. 8681

UCHWAŁA NR VI/170/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 18 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) dach mansardowy – dach o łamanej połąci, której niższa część ma spadek większy niż 60°, a wyższa – spadek mniejszy niż 30°;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – elewację zabudowy frontowej znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do przestrzeni publicznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 12) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której w odległości nie większej niż 10 m obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 70% długości linii, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 13) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 14) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 15) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 16) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:

- a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 17) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 18) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
- a) dla terenów dróg – liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi,
 - b) dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga – numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 20) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 21) układ kompozycyjny elewacji – układ pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych na elewacji;
- 22) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 23) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu gruntu do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne od kondygnacji wyższych;
- 27) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu. Parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 28) zabudowa frontowa – zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej;
- 29) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
 - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy, z wyłączeniem terenów: 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U i 5.1.MW/U, zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem drzew,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) parametry dla zabudowy frontowej określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą zabudowy w pasie o szerokości do 18 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 2,0,

- c) wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych – maksimum 4,0 m,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniających wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony placów publicznych, ciągu pieszego 1.7.KDX, placów i dróg publicznych oraz dróg publicznych, z wyłączeniem terenu 4.KDD, z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
- wysokość parteru elewacji frontowej minimum 4 m,
 - wyodrębnienie kondygnacji parteru elewacji frontowej gzymsem, boniowaniem lub innym działaniem architektonicznym,
 - zwieńczenie ściany: gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym,
- b) nakaz realizacji podcienia w określonej na rysunku planu strefie jego lokalizacji, stanowiącego ogólnodostępny ciąg pieszy przebiegający przez podcienia w obrysie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- c) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla:
- ryzalitowej kompozycji elewacji frontowej, pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% długości ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 4 m,
 - podcieni lub loggii,
 - elewacji kondygnacji powyżej: gzymsu, atyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową;
- 7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian, spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło bezbarwne lub w odcieniach szarości,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogranatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej w odcieniach: szarości, grafitu lub srebra,
 - dachówki w odcieniach: szarości, grafitu lub czerwieni,
 - szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
 - urządzeń fotowoltaicznych,
- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;
- 8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz:
- umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - umieszczania na dachach budynków urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 3,0 m,
 - montażu ekranów dźwiękochłonnych,
- b) dopuszczenie:
- umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
 - zakładania na obiektach budowlanych: elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
 - umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
- a) tereny dróg publicznych: KDZ+T, KDZ, KDL+T, KDL i KDD,
 - b) tereny placów i dróg publicznych PP/KDZ+T i PP/KDZ,
 - c) teren placu publicznego PP,
 - d) tereny zieleni urządzonej publicznej ZP,
 - e) tereny ciągów pieszych KDX,
 - f) teren ciągu pieszo-rowerowego KDY,
 - g) tereny dróg wewnętrznych KDW;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

3) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych:

- a) związanych z usługami: kultury, sportu i rekreacji – wyłącznie w terenach: PP/KDZ+T, PP/KDZ i ZP,
- b) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, szopki – wyłącznie w terenach: PP, PP/KDZ+T, PP/KDZ, ZP i dróg publicznych,
- c) sanitariatów – wyłącznie w terenach zieleni urządzonej publicznej ZP.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy: mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;

2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
- b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
- c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;

3) w zakresie ochrony zasobów wód – nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;

4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

5) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny oznaczone symbolami: MW/U, U/M i U, z zastrzeżeniem lit. b, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- b) teren 5.1.MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

7) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach: PP/KDZ+T, PP/KDZ, KDZ+T, KDZ, KDL+T, KDL, KDD, KDW, KDX, KDY, ZP, Z i PP instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę;
- 2) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą, i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod: drogi, dojeżdża i dojazdy lub infrastrukturę techniczną.

§ 10. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, zakazy dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa – część obszaru planu wskazaną na rysunku planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa;
- 4) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla instalacji wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/U, U/M i U.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) teren placu publicznego i ulicy zbiorczej z tramwajem oznaczony na rysunku planu symbolem 1.PP/KDZ+T (rondo Solidarności),
 - b) tereny ulic zbiorczych z tramwajem oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ+T (ul. Pomorska) i 2.KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego),
 - c) teren placu publicznego i ulicy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.PP/KDZ (plac Pokoju),
 - d) tereny ulic zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDZ (ul. Źródłowa), 2.KDZ (ul. Uniwersytecka) i 3.KDZ (ul. Uniwersytecka),
 - e) teren ulicy lokalnej z tramwajem oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL+T (ul. Pomorska),
 - f) teren ulicy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL (ul. Stefana Jaracza),
 - g) tereny ulic dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD (ul. Wierzbowa), 2.KDD (ul. Wierzbowa), 3.KDD (ul. Wierzbowa) i 4.KDD,

- h) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.3.KDW, 1.5.KDW i 2.4.KDW,
 - i) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
 - j) tereny innych szlaków komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.6.KDX, 1.7.KDX, 4.3.KDX, 4.5.KDX, 4.9.KDX, 2.6.KDY, 1.2.ZP, 2.3.ZP, 4.4.ZP i 5.2.ZP;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
- a) placu publicznego i drogi zbiorczej z tramwajem oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.PP/KDZ+T (rondo Solidarności),
 - b) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 1.KDZ+T (ul. Pomorska),
 - 2.KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego),
 - 1.KDZ (ul. Źródłowa),
 - 2.KDZ i 3.KDZ (ul. Uniwersytecka).

§ 12. 1. Ustala się następującą liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
- a) dla mieszkań:
 - w terenach 1.8.MW/U i 3.2.MW/U – minimum 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
 - w pozostałych terenach – minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – minimum 5 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów:
- a) dla mieszkań – minimum 1 stanowisko na każde 10 mieszkań,
 - b) dla usług:
 - hotelowych – 1 stanowisko na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałych – 6 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) dla zabudowy istniejącej, a także w przypadku rozbudowy i nadbudowy zabytków oznaczonych symbolami: E1, E2, E3, E4, E5, E6, E8, E9, E10, E11 i E14, nie stosuje się wymogów określonych w pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 0;
- 4) dla terenu 2.8.MW/U nie stosuje się wymogów określonych w pkt. 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 2.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby naturalnej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 13.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, stacji ładowania oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa Dn 800 zlokalizowana w ul. Pomorskiej, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz al. Grzegorza Palki;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny If, II, IId, IIIa, IIIb;
- 3) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 225 zlokalizowany w ul. Pomorskiej;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2 x Dn 600 zlokalizowane w ul. Wierzbowej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Źródłowa 110/15 kV.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynoszącą 30% dla wszystkich terenów.

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1.KDZ+T, 2.KDZ+T, 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 1.KDL+T, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD – dla dróg publicznych;
- 2) 1.PP/KDZ+T i 1.PP/KDZ – dla publicznie dostępnych samorządowych placów i dróg publicznych;
- 3) 3.3.PP – dla publicznie dostępnego samorządowego placu;
- 4) 1.2.ZP, 2.3.ZP, 4.4.ZP i 5.2.ZP – dla publicznie dostępnych samorządowych parków;
- 5) 1.6.KDX, 1.7.KDX, 4.3.KDX, 4.5.KDX i 4.9.KDX – dla publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 6) MW/U – dla zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 6, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1.MW/U, 1.9.MW/U, 4.2.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe,

- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami budynku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E1	Budynek mieszkalny	1) Elewacja od strony ul. Pomorskiej: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, ryzality, c) dekoracja: pilastry w narożnikach skrzydła, gzymsy kordonowe i wieńczący, parapety i płyciny podokienne, naczółki, zworniki; 2) elewacja od strony podwórza – układ kompozycyjny elewacji; 3) stolarka okienna: w zakresie wymiarów, geometrii i podziałów.
E13	Dom własny Wiesława Lisowskiego	1) Bryła – wysokość; 2) elewacje – układ kompozycyjny elewacji; 3) stolarka okienna: w zakresie wymiarów, geometrii i podziałów.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu 4.8.MW/U – maksimum 25%,
- dla pozostałych terenów – maksimum 45%,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 4.8.MW/U – minimum 0,5, maksimum 1,3,
- dla terenów 4.2.MW/U i 4.11.MW/U – minimum 0,5, maksimum 1,95,
- dla pozostałych terenów – minimum 0,5, maksimum 1,75,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

a) wysokość zabudowy frontowej:

- dla terenu 4.8.MW/U – minimum 9 m, maksimum 18 m,
- dla pozostałych terenów – minimum 9 m, maksimum 21 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 9 m, maksimum 18 m,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30° i kalenicy głównej równoległej do ulicy;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

a) wysokość zabudowy:

- dla terenu 4.8.MW/U – maksimum 18 m,

- dla pozostałych terenów – maksimum 21 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 11 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11 m – do wysokości tego budynku,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30°;

4) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie realizacji powyżej elewacji frontowej wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanych o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- b) dopuszczenie przekroczenia maksymalnej wysokości elewacji frontowej o nie więcej niż 4 m wyłącznie takimi elementami jak: zwieńczenia ryzalitów elewacji lub wykuszy, attyki lub inne elementy dekoracyjne.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1 320 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 65° do 90°.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.4.MW/U, 1.11.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.5.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.10.MW/U, 4.12.MW/U i 5.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami budynku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E2	Budynek mieszkalny	1) Bryła: wysokość; 2) elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, loggie i balkony z balustradami, wykusze, zadaszenia, podpory, podcienia, c) dekoracja: pilastry, gzymsy; 3) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii, podziałów.

E4	Kamienica: a – budynek frontowy	1) Elewacja frontowa: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, ryzality, c) dekoracja: boniowanie, obramienia okienne, dekoracyjne nadproża okienne, płyciny podokienne, gzyms kordonowy, gzyms wieńczący, pilastry; 2) elewacja tylna: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja: obramienia okienne z nadprożami okiennymi, parapety podokienne, gzyms wieńczący; 3) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii, podziałów i detali.
	b – oficyna wschodnia	Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja: opaski okienne z nadprożami okiennymi, parapety podokienne, gzyms wieńczący.
E5	Budynek mieszkalny	1) Bryła: wysokość; 2) elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, loggie z balustradami, wykusze, zadaszenia, podpory, podcienia, c) dekoracja: pilastry, gzymsy; 3) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii i podziałów.
E12	Przędzalnia bawełny Mordki Borensztajna, Izraela i Szapsa Rzechotów	1) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, szerokości otworów okiennych i drzwiowych, wysokość nadproży, c) dekoracja – pilastry; 2) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii i podziałów.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1.11.MW/U – maksimum 55%,
- dla pozostałych terenów – maksimum 65%,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 2.2.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- dla terenu 4.6.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,3,
- dla pozostałych terenów – minimum 1,0, maksimum 2,8,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%,
- d) dla inwestycji w terenach: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 4.10.MW/U i 4.12.MW/U, których przedmiotem jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w pierwszej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki lub będzie realizowane przekrycie podwórz i dziedzińców zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
- powierzchni zabudowy do 100%,
 - intensywność zabudowy o 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
- a) wysokość zabudowy frontowej:
- dla zabudowy zlokalizowanej w strefach wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 25” – minimum 12 m, maksimum 25 m,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22” – minimum 9 m, maksimum 22 m,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w strefach wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 23” – minimum 9 m, maksimum 23 m,
 - dla pozostałej zabudowy – minimum 9 m, maksimum 21 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 9 m, maksimum 18 m,
- b) dachy:
- płaskie,
 - o spadkach połaci do 30° i kalenicy głównej równoległej do ulicy;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
- a) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 38” – maksimum 38 m,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 25” – maksimum 25 m,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22” – maksimum 22 m,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w terenie 5.1.MW/U – maksimum 25 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 21 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 11 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11 m do wysokości tego budynku,
- b) dachy:
- płaskie,
 - o spadkach połaci do 30°;
- 4) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dopuszczenie realizacji powyżej elewacji frontowej wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanych o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- b) dopuszczenie przekroczenia maksymalnej wysokości elewacji frontowej o nie więcej niż 4 m wyłącznie takimi elementami jak: zwieńczenia ryzalitów elewacji lub wykusy, attyki lub inne elementy dekoracyjne,

c) dla linii zabudowy równoległej:

- zlokalizowanej w terenie 4.6.MW/U od strony drogi publicznej 4.KDD - nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 10 m, na minimum 50% długości linii,
- zlokalizowanej w terenach 1.11.MW/U i 2.5.MW/U od strony terenu 1.PP/KDZ+T – nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 2 m, na minimum 70% długości linii.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 490 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 65° do 90°.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.7.MW/U, 2.8.MW/U, 3.1.MW/U i 3.4.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenu 2.8.MW/U – maksimum 100%,
 - dla pozostałych terenów – maksimum 85%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 2.7.MW/U i 2.8.MW/U – minimum 1,0, maksimum 6,0,
 - dla pozostałych terenów – minimum 1,0, maksimum 4,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%,
 - d) dla inwestycji, których przedmiotem jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w pierwszej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy do 100%,
 - intensywność zabudowy o 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) wysokość zabudowy frontowej:
 - dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 25” – minimum 12 m, maksimum 25 m,

- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 9” – minimum 2,5 m, maksimum 9 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej równej 2,5 m,
- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 4” – minimum 2,5 m, maksimum 4 m,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 9 m, maksimum 21 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 9 m, maksimum 18 m,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30° i kalenicy głównej równoległej do ulicy;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 25” – maksimum 25 m,
- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 4” – maksimum 4 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 21 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 11 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11 m – do wysokości tego budynku,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30°;

4) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie realizacji powyżej elewacji frontowej wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanych o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- b) dopuszczenie przekroczenia maksymalnej wysokości elewacji frontowej o nie więcej niż 4 m wyłącznie takimi elementami jak: zwieńczenia ryzalitów elewacji lub wykuszy, attyki lub inne elementy dekoracyjne,
- c) dla linii zabudowy równoległej zlokalizowanej w terenach 2.7.MW/U i 2.8.MW/U od strony drogi publicznej 2.KDZ - nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 7,5 m, na minimum 70% długości linii.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenów 2.7.MW/U i 2.8.MW/U – 200 m²,
- b) dla pozostałych terenów – 840 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 65° do 90°.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.8.MW/U, 3.2.MW/U i 6.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami budynku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E3	Zespół fabryczny „Przędzalni Wigonji i Wełny” Arthur Gilles i S-ka a – przędzalnia	1) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, szerokości otworów okiennych i drzwiowych, wysokość nadproży, c) dekoracja – pilastry, łukowe nadproża, płyciny podokienne; 2) stolarka okienna w zakresie: kształtu i wymiarów, z możliwością nowych, ale jednorodnych podziałów wielokwaterowych.
	b – maszynownia, c – magazyn / kotłownia	–
E6	Kamienica (dwa budynki mieszkalne z oficyną)	1) Elewacje frontowe: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, ryzality, c) dekoracja: boniowanie, parapety podokienne, gzyms kordonowy, gzyms wieńczący z fryzem kostkowym, pilastry; 2) elewacje od strony podwórza: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe; 3) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii, podziałów i detali.
E7	Budynek przemysłowy z kominem	Komin

E8	Kamienica (budynek frontowy)	<p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, balkony z balustradami, ryzality, attyka z wazonami,</p> <p>c) dekoracja: boniowanie, obramienia okienne, portal wejściowy, stylizowane ławy podokienne, podokienniki, pilastry, szczyty z ornamentem, gzymsy działowe, gzyms wieńczący, ornament;</p> <p>2) elewacja tylna:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, ryzality, balkony z balustradami,</p> <p>c) dekoracja: boniowanie, podokienniki, obramienia okienne, gzymsy działowe, gzyms wieńczący;</p> <p>3) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii, podziałów i detali;</p> <p>4) stolarka drzwiowa - drzwi wejściowe.</p>
E9	Budynek mieszkalny	<p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, balkony z balustradami,</p> <p>c) dekoracja: portale wejściowe, gzymsy działowe, gzyms wieńczący, pozioma artykulacja;</p> <p>2) elewacja tylna:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, ryzality klatek schodowych, balkony z balustradami,</p> <p>c) dekoracja – gzyms wieńczący, pozioma artykulacja;</p> <p>3) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii i podziałów.</p>
E14	Dom murowany	<p>Elewacja frontowa:</p> <p>1) układ kompozycyjny elewacji;</p> <p>2) ukształtowanie: balkony, balkony narożne, loggie;</p> <p>3) dekoracja: gzyms wieńczący.</p>

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenów 1.8.MW/U i 6.MW/U – maksimum 100%,
- dla terenu 3.2.MW/U maksimum 75%, z wyjątkiem działek, na których powierzchnia zabudowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków stanowi więcej niż 65% powierzchni działki – maksimum 85%,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 1.8.MW/U – minimum 1,0, maksimum 6,0,
- dla terenu 3.2.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,5,
- dla terenu 6.MW/U – minimum 1,0, maksimum 4,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 6.MW/U – minimum 0%,
- dla pozostałych terenów – minimum 10%, z wyjątkiem działek, na których powierzchnia zabudowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków stanowi więcej niż 65% powierzchni działki – minimum 5%,

d) dla inwestycji, których przedmiotem jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w pierwszej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy do 100%,
- intensywność zabudowy o 0,4;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

a) wysokość zabudowy frontowej:

- dla zabudowy zlokalizowanej w strefach wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 22” – minimum 9 m, maksimum 22 m,
- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 23” – minimum 9 m, maksimum 23 m,
- dla terenu 1.8.MW/U – minimum 12 m, maksimum 21 m,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 9 m, maksimum 21 m,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30° i kalenicy głównej równoległej do ulicy,
- szedowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22” – maksimum 22 m,
- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 7” – maksimum 7 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 21 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 11 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11 m – do wysokości tego budynku,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30°,
- szedowe.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 340 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 17 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.10.U/M i 3.5.U/M obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) dla terenu 3.5.U/M – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami budynku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry podlegające ochronie
E10	Willa Edmunda Glezera z portiernią i ogrodzeniem: a – willa	1) Bryła: a) wysokość, b) dach mansardowy; 2) elewacja frontowa: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, płytki ryzalit, balkony, loggie i tarasy z balustradami, c) dekoracja: gzymsy działowe, gzyms wieńczący, szczyt wieńczący; 3) elewacja tylna: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, mansarda z naczółkiem, c) dekoracja: gzyms działowy, gzyms wieńczący.
	b – portiernia	Układ kompozycyjny elewacji
	c – ogrodzenie	Ogrodzenie

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1.10.U/M – maksimum 35%,
- dla terenu 3.5.U/M – maksimum 45%,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 1,15,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 3.5.U/M – minimum 20%,

- dla terenu 1.10.U/M – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

a) wysokość zabudowy frontowej:

- dla terenu 1.10.U/M – minimum 6 m, maksimum 12 m,

- dla terenu 3.5.U/M – minimum 8 m, maksimum 18 m,

b) dachy:

- dla terenu 1.10.U/M – płaskie,

- dla terenu 3.5.U/M – o spadkach połaci do 45° lub mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

a) wysokość zabudowy:

- dla terenu 1.10.U/M – maksimum 12 m,

- dla terenu 3.5.U/M – maksimum 18 m,

b) dachy:

- dla terenu 1.10.U/M – płaskie,

- dla terenu 3.5.U/M – płaskie, o spadkach połaci do 30° lub mansardowe.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki – 250 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki – 7 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.1.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wraz z elementami i parametrami budynku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E11	Rzymskokatolicki kościół pw. św. Teresy od Dzieciątka Jezus	1) Bryła: a) wysokość, b) dach z kopułami; 2) elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: otwory okienne i drzwiowe, loggie, schody zewnętrzne, filary i kolumny, ryzality, c) dekoracja: prostokątne płyciny, obramienia okienne i drzwiowe, pilastry, gzymsy; 3) stolarka okienna w zakresie: wymiarów, geometrii, podziałów i detali, materiałów – witraże.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 20 m, maksimum 60 m,
 - b) dachy o indywidualnej formie i spadku połąci do 85°.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.PP/KDZ+T, 1.PP/KDZ i 3.3.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny placów publicznych,
 - b) dla terenu 1.PP/KDZ – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,
 - c) dla terenu 1.PP/KDZ+T – teren drogi publicznej – ulica z torowiskiem tramwajowym klasy zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny rekreacji,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wskaźnik zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1.PP/KDZ+T – 27 800 m²,
 - b) w terenie 1.PP/KDZ – 7 300 m²,
 - c) w terenie 3.3.PP – 395 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1.PP/KDZ+T – 120 m,
 - b) w terenie 1.PP/KDZ – 40 m,
 - c) w terenie 3.3.PP – 26 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2.ZP, 2.3.ZP, 4.4.ZP i 5.2.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 4%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – minimum 0,0, maksimum 0,04,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) zasady kształtowania obiektów – dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m², wysokości do 4 m i dachu płaskim.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 73° do 90° z tolerancją 2°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.9.Z obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 21 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 25. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ+T, 2.KDZ+T, 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 1.KDL+T, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klasy zbiorczej i lokalnej oraz ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ+T:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 24,5 m do 24,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDZ+T:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 29,5 m do 53,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,4 m do 21,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 41,7 m do 51,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 29,7 m do 34,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDL+T:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,0 m do 28,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDL:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 14,7 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 19,9 m do 27,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDD:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,2 m do 20,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDD:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 25,0 m do 26,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

11) dla ulicy projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD:

- a) klasę D – dojazdową,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,0 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zwiększony udział zieleni poprzez spełnienie następujących wskaźników i warunków:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) w terenach: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD (ul. Wierzbowa), 4.KDD, 2.KDZ i 3.KDZ (ul. Uniwersytecka) – minimum 20%,
- b) w terenach: 1.KDL+T (ul. Pomorska), 1KDZ (ul. Źródłowa), 2.KDZ+T (ul. dr Stefana Kopcińskiego) – minimum 10%;

2) nakaz zagospodarowania co najmniej połowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w formie drzew lub krzewów.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.3.KDW, 1.5.KDW i 2.4.KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi piesze,
- b) drogi rowerowe,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.3.KDW i 2.4.KDW – 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.5.KDW – zmienna od 5,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.6.KDX, 1.7.KDX, 4.3.KDX, 4.5.KDX i 4.9.KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) drogi rowerowe,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.6.KDX – 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.7.KDX – zmienna od 18,0 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.3.KDX – zmienna od 6,8 m do 19,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.5.KDX – zmienna od 9,2 m do 12,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.9.KDX – zmienna od 6,0 m do 6,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – w terenach: 1.7.KDX, 4.3.KDX i 4.5.KDX – zwiększony udział zieleni poprzez spełnienie następujących wskaźników i warunków:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) nakaz zagospodarowania co najmniej połowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w formie drzew lub krzewów.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.6.KDY obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 29. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 31. Traci moc uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 6536) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

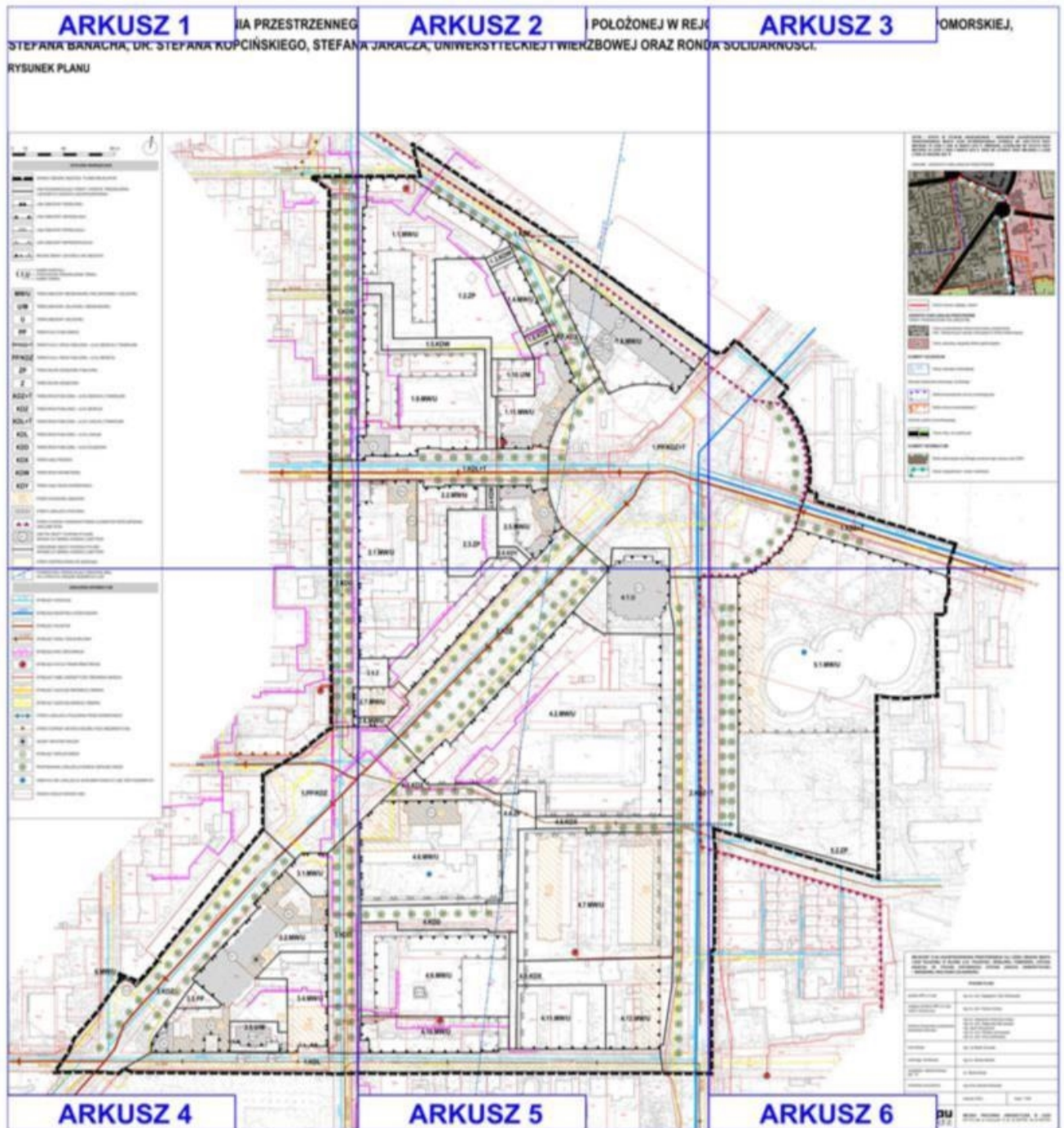
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

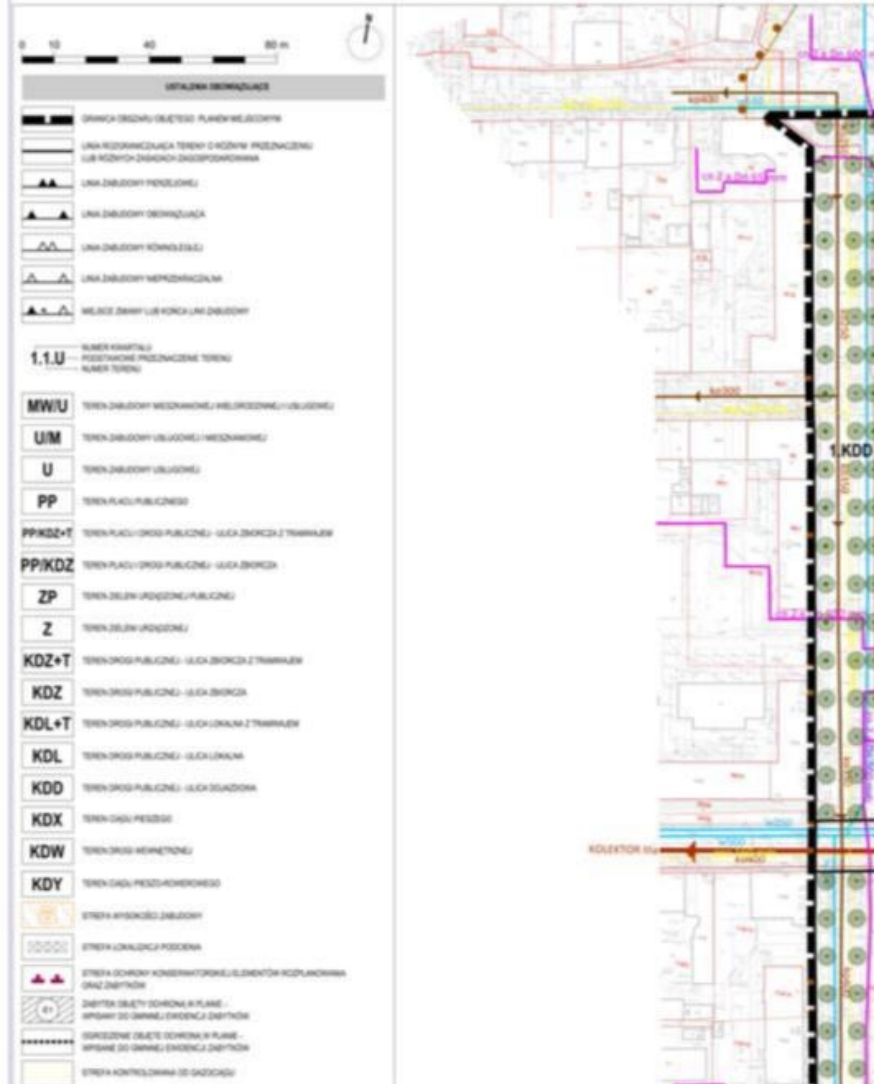
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI/170/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 2024 r.

ARKUSZ ZBIORCZY

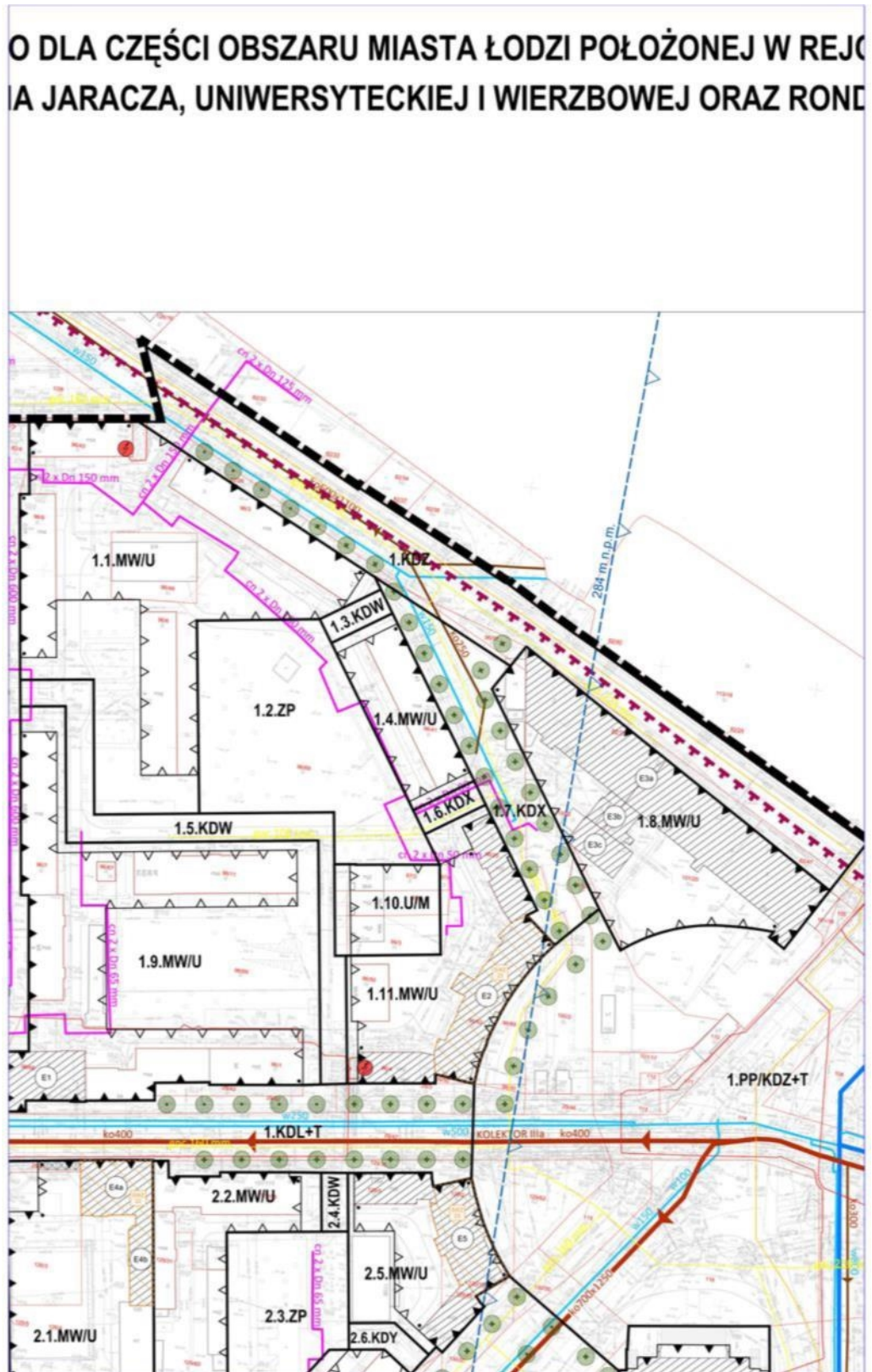


ARKUSZ 1

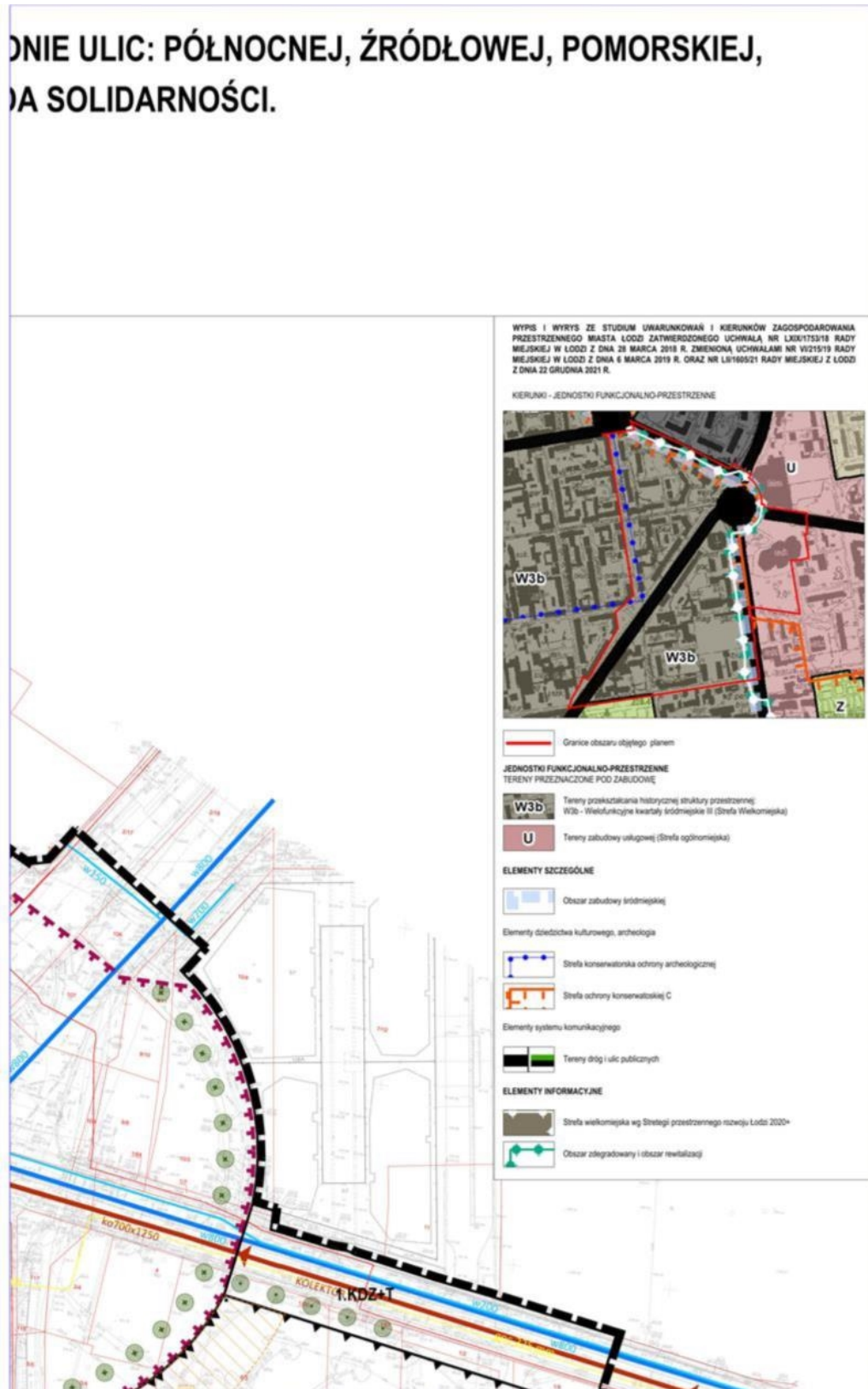
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
STEFANA BANACHA, DR. STEFANA KOPCIŃSKIEGO, STEFANA
RYSUNEK PLANU**



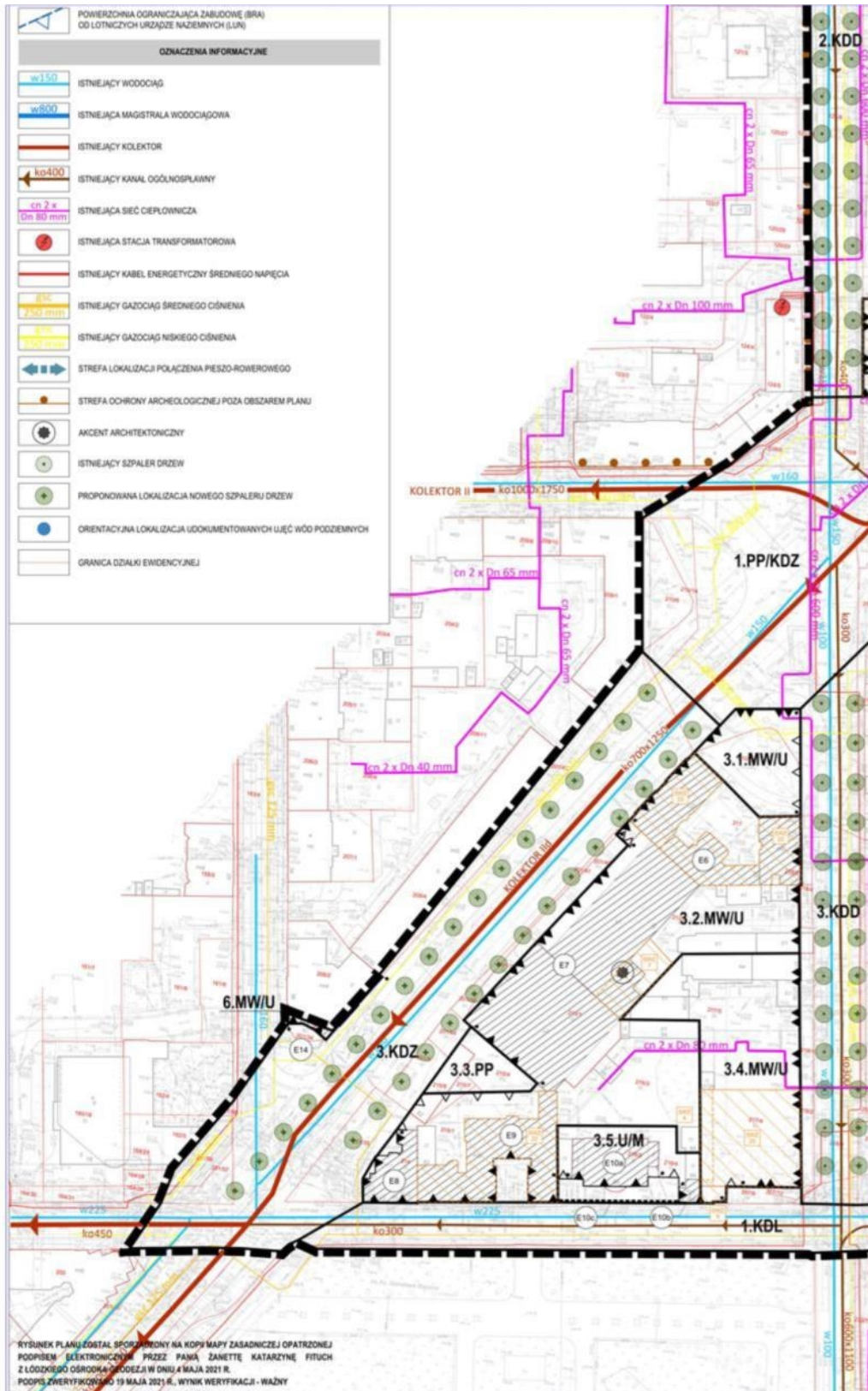
ARKUSZ 2



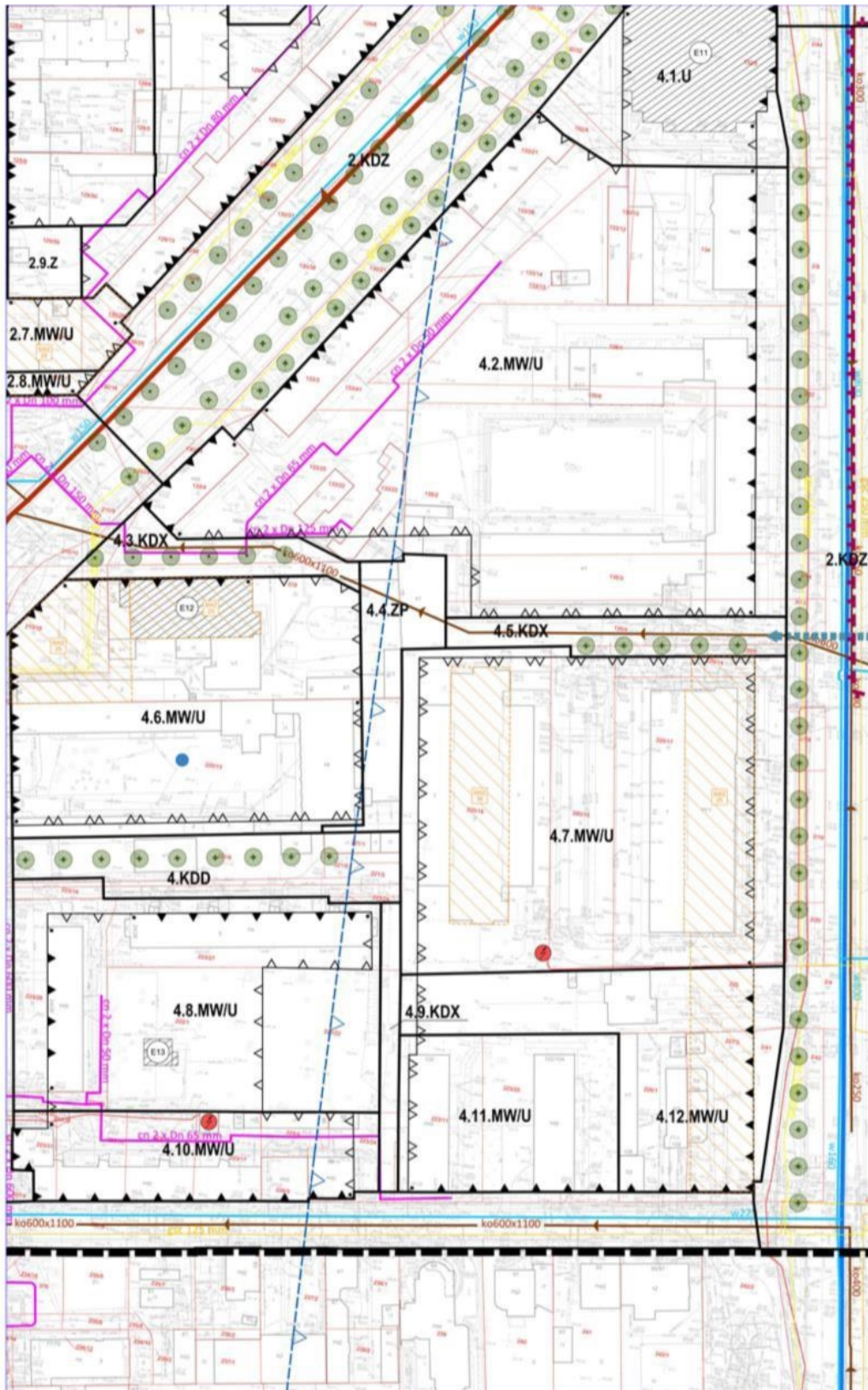
ARKUSZ 3



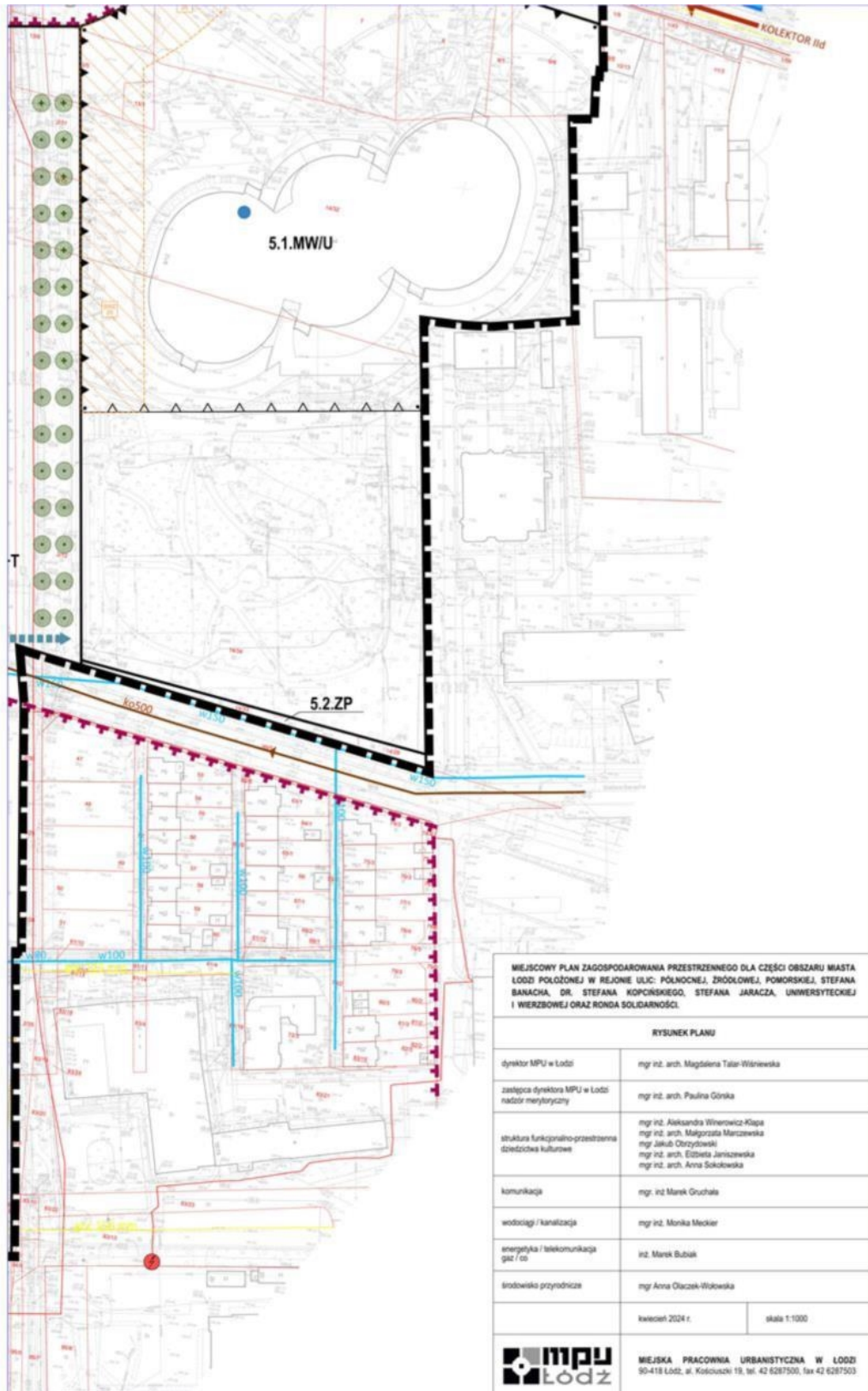
ARKUSZ 4



ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VI/170/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 27 marca 2023 r. do 17 kwietnia 2023 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 maja 2023 r., wpłynęło 13 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Jedna uwaga, tj. uwaga nr 10, została uwzględniona w całości. Osiem uwag zostało uwzględnionych częściowo, a 4 uwagi nie zostały uwzględnione. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,
- dotyczy działki nr 129/35 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskuję o:

- 1.przeznaczenie działki na tereny zielone-rekreacyjne z miejscem na budowę pergoli śmietnikowej i wyznaczenie zielonych miejsc postojowych dla aut;
- 2.pozostawienie istniejącego układu dróg wewnętrznych i rezygnację z projektowania wjazdu od ul. Uniwersyteckiej (2.6.KDW) pomiędzy blokami Pomorska 115i Uniwersytecka 46/48;
- 3.wykluczenie możliwości przeznaczenia działki pod “zabudowę budynkową”.

W uzasadnieniu składający uwagę informuje, że „zastąpienie drogi wewnętrznej drogą przejazdową pomiędzy ul. Pomorską i Uniwersytecką spowoduje zwiększenie natężenia ruchu samochodów omijających Rondo Solidarności i stanie się ulicą przejazdową. Pomysł ten jest absolutnie nie do przyjęcia dla mieszkańców 6 bloków posadowionych wokół w/w działki, w których znajduje się kilkaset mieszkań. Ulice Pomorska i Uniwersytecka oraz sąsiedztwo Ronda Solidarności o bardzo dużym natężeniu ruchu jest już wystarczającym elementem uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Ponadto w związku z planowaniem przez Zarząd Lokali Miejskich wyburzeniem budynku dawnej administracji, mieszkańcy WM Pomorska 115 podjęli uchwały nr 6/2023 z dnia 15 marca 2023 roku (w zał.) w zakresie pozyskania w użyczenie części działki 129/35 i upoważnienia Zarządu WM do złożenia stosownego wniosku.” Dodaje, że “aktualnie na części działki w obszarze oznaczonym 2.3.ZP została już wybudowana droga pożarowa dla budynku deweloperskiego, którego budowa dobiega do końca.”

Do uwagi dołączono skany dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Północna i północno-wschodnia część działki stanowi przedpole istniejących budynków i jest wykorzystywana jako chodniki w ramach funkcjonujących już przestrzeni publicznych (ul. Pomorska oraz Rondo Solidarności). Z przestrzennego punktu widzenia istotne jest również zabezpieczenie terenów przyległych do budynków mieszkalnych od strony wnętrza kwartału oraz umożliwienie ich zagospodarowania w formie niezbędnych dojazdów i dojazdów do budynków oraz miejsc parkingowych, co z kolei przyczyni się do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

Jednocześnie elementy, takie jak: zieleń, miejsca postojowe dla samochodów, urządzenia rekreacyjne i pergole śmietnikowe, które stanowią całość funkcjonalną terenu, mogą pojawić się w ramach wyznaczonych terenów MW/U, zgodnie z definicją przeznaczenia terenu zawartą w § 4 uchwały. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji ww. elementów.

Ad 2. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia terenu pod drogę wewnętrzną 2.6.KDW.

Do projektu planu wprowadzono zmianę polegającą na zmianie przeznaczenia terenu z drogi wewnętrznej na ciąg pieszo-rowerowy.

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej pozostawienia istniejącego układu dróg wewnętrznych.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji, w kwartale ulic Jaracza-Pomorska-Uniwersytecka nie ma gruntów zakwalifikowanych jako drogi. Funkcjonujące na obszarze dojazdu do nieruchomości stanowią zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną terenu. Projekt planu umożliwia zarówno pozostawienie istniejących dojazdów w aktualnym przebiegu, jak i poprowadzenie ich w innym miejscu w zależności od zapotrzebowania. Daje również możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w granicach terenu 2.3.ZP i zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MW/U.

Ad 3. Uwaga uwzględniona w zakresie wykluczenia możliwości realizacji budynków na części działki nr 129/35, zlokalizowanej w terenie 2.5.MW/U, w miejscu usytuowania budynku dawnej administracji.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wykluczenia możliwości realizacji budynków na pozostałej części działki nr 129/35.

Wykluczenie możliwości realizacji budynków na całości działki nr 129/35 jest nieuzasadnione, ponieważ mogłoby spowodować ograniczenia w funkcjonowaniu istniejącej zabudowy.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,

- dotyczy działki nr 222/1 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskują o:

1. „poszanowanie (...) przepisów prawa własności, wytycznych do kierunków rozwojowych miasta Łodzi oraz zapisów zawartych w Rozdziale 2 projektu MPZP § 5 p. 1 w stosunku do kwartału 4.9.U/M, co spowoduje adekwatną korektę wszystkich wskaźników / parametrów zagospodarowania uwzględniającą nadal obowiązujące zapisy w prawomocnej Decyzji o WZ i Analizie Urbanistycznej dla tej nieruchomości.”

Uzasadnienie:

„W Rozdziale 2 projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (dalej, MPZP) podano: Ustalenia dla całego obszaru objętego planem, § 5 - ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) Kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: ... b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim. Przywołane wyżej ustalenia, które powinny stanowić jedną z podstaw tworzenia projektu MPZP, w mojej ocenie, nie były przestrzegane przy ustalaniu wskaźników/parametrów zagospodarowania nieruchomości nr 222/1 (S-2) oznaczonej w projekcie MPZP 4.9.U/M (dalej 4.9.). Nie sposób stwierdzić, iż wytyczne zawarte w ppkt b), były respektowane w procesie planowania, ponieważ proponowane wskaźniki/parametry zagospodarowania przedmiotowego kwartału, które szczegółowo analizowane są poniżej

nie spełniają warunków zabudowy śródmiejskiej (zabudowa śródmiejska - zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia), nie gwarantują kontynuacji funkcji zabudowy występującej na sąsiadujących terenach objętych planem, nie tworzą, a wręcz dramatycznie degradują możliwości rozwoju nowej zabudowy, niszcząc potencjał inwestycyjny tego kwartału. Są diametralnie różne od parametrów określonych w prawomocnej, wydanej w dniu 9 stycznia 2019 r. Decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr (...) o warunkach zabudowy, a następnie przeniesionej na firmę (...) Decyzją nr (...) z dn. 10.06.2022 r. (dalej Decyzja o WZ), na podstawie której został już wykonany projekt budynku z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich i uzyskał akceptację Konserwatora Zabytków (załącznik 3). Do tych dokumentów nie wpłynęły żadne wnioski, uwagi, protesty.

Analizując wyżej wymienione dokumenty (projekt MPZP i Decyzję o WZ dla działki 222/1 - kwartał 4.9.), pod kątem wyznaczonych parametrów zagospodarowania, można odnieść, błędne wrażenie, iż dotyczą dwóch zupełnie różnych obszarów. Czy to dobrze świadczy o instytucjach podległych i działających w imieniu Prezydenta Miasta Łodzi, bazujących na tych samych przepisach, wytycznych, uchwałach itp., a wydających tak różniące się merytorycznie przedmiotowe dokumenty?

Takie potraktowanie kwartału 4.9. w projekcie MPZP poprzez niezrozumiałe ustalenie zawartych w nim wskaźników/parametrów zagospodarowania, w sposób oczywisty nie tylko marginalizują potencjał inwestycyjny tej działki, ale również wykazują brak poszanowania przepisów prawa własności określonych w art. 46 Konstytucji RP oraz § 140 KC.

Planujący nie uwzględnili zupełnie przywołanych przepisów ani wytycznych do kierunków rozwojowych miasta Łodzi. Uchwalenie parametrów zagospodarowania kwartału 4.9. jak w projekcie MPZP spowoduje znaczące obniżenie atrakcyjności działki, jej potencjału inwestycyjnego, a co za tym idzie, jej wartości w stosunku do wartości obecnej, określonej w umowie przedwstępnej sprzedaży - Akt Notarialny (...). Narazi również właściciele nieruchomości i dewelopera na znaczące straty finansowe związane z dotychczasową realizacją inwestycji prowadzoną na podstawie nadal obowiązującej, prawomocnej Decyzji o WZ.

W wyniku przeprowadzonej analizy wszystkich parametrów zagospodarowania kwartału 4.9. (działki 222/1) oraz uzyskanych informacji, stwierdzam, że projekt MPZP w sposób tendencyjny nie szanuje prawa do decydowania o własności prywatnej, ogranicza możliwości rozwoju i zabudowy mojej działki, zabezpieczając tym samym interesy kilkoro mieszkańców budynków sąsiedniego kwartału 4.8. (od strony północnej i zachodniej), którzy wykorzystując swoje znajomości i pozycję zawodową postanowili za wszelką cenę nie dopuścić do realizacji inwestycji na podstawie Decyzji o WZ. Osobom tym nie podoba się, że w ich polu widzenia powstanie nowa zabudowa mimo, że jej zaprojektowane parametry są zgodne z obowiązującymi przepisami."

2.,,obniżenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla kwartału 4.9. do poziomu jak w sąsiednich kwartałach tj. 25% oraz usunięcie z kwartału 4.9. planowanych stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego"

3.,,objęcie planem zagospodarowania nieruchomości nr 223/22"

4.,,wyznaczenie strefy zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego w części południowej działki 223/27 oraz części zachodniej działki 223/26, obie z kwartału 4.8"

Uzasadnienie:

„Mając na uwadze wytyczne zawarte w treści Rozdziału 2 §5.1.b) „tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim" oraz §7.2 - ustalenia dotyczące stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego i zakazu realizacji kondygnacji podziemnych budynków, pragnę zauważyć co następuje:

Wyznaczone dla kwartału 4.9. wyjątkowo wysokie wskaźniki: powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% lub 60%, udziału terenu biologicznie czynnego w powierzchni strefy minimum 70% i symboliczny wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji podziemnych (0,03 -> ok. 67 m²) pozostają w sprzeczności z założeniami planistycznymi zawartymi w §5.1.b, traktują wyjątkowo niesprawiedliwie moją działkę w porównaniu z innymi kwartałami i zdecydowanie ograniczają jej potencjał inwestycyjny. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wyznaczony dla kwartału 4.9. na poziomie minimum 50% - 60% jest daleko odbiegający od takich wskaźników pozostałych, otaczających kwartałów nr „4”, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi do 40%, a niektórych nawet 0%. Niesprawiedliwe

potraktowanie pod tym względem kwartału 4.9. doskonale ilustruje załącznik do projektu MPZP (prognoza rysunek) oznaczony symbolem 210_1W_Rprog1, gdzie odcieniami zieleni zaznaczono minimalne wielkości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej. Nawet zadrzewiona działka zielona nr 223/22, sąsiadująca od wschodu bezpośrednio z kwartałem 4.9., została objęta minimalnym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej min. 30% lub 40%. Kwartał 4.9.U/M został potraktowany jak tereny zieleni urządzonej publicznej ZP, a nie prywatna działka inwestycyjna. W całym obszarze objętym planem znajdują się tylko cztery kwartały, którym wyznaczono minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zakresie 50% - 60%. W tym 3 kwartały: 1.2.ZP, 2.3-ZP, 4.4.ZP - jak widać z przypisaną funkcją ZP i ... prywatny kwartał 4.9.U/M.

W przywołanym wyżej załączniku do projektu MPZP na uwagę zasługuje również otoczenie linią w kolorze fioletowym obszaru zdefiniowanego jako „tereny w strefie śródmiejskiej i zabudowie śródmiejskiej”, do którego należą kwartały 4.8., 4.9., 4.11. oraz teren zielony - działka nr 223/22 (nie objęta planowaniem). Obszar ten ograniczony jest od północy drogą 4.KDD, od zachodu ulicą Wierzbową 3.KDD, od południa ulicą Jaracza 1.KDL, od wschodu drogą 4.10.KDX. Nierozumiiałym jest więc fakt potraktowania kwartału 4.9. na równi z kwartałami oznaczonymi jako ZP, a nie jako kwartał o zabudowie śródmiejskiej (zał. 1).

W północno-zachodniej i południowej części kwartału 4.9. wyznaczono duże obszary zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego (minimum 70%). Część północno-zachodnia kwartału 4.9. jest najmniej nasłoneczniona, osłonięta przez bliskie sąsiedztwo (odl. ok. 6 m), dwoma, ponad 17-to metrowej wysokości budynkami kwartału 4.8. Oba budynki posiadają kondygnację podziemną. Przez tę część kwartału 4.9. przebiega gazociąg do posadowionego na nieruchomości budynku. W moim przekonaniu, ustanowienie w tej części kwartału 4.9. dużej powierzchni zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego potwierdza jedynie tendencyjne działania planujących w interesie mieszkańców budynku kwartału 4.8., o czym wspominałem wyżej, uniemożliwiając mi realizację zaplanowanej inwestycji. Natomiast w południowej części kwartału 4.9. wyznaczona strefa zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego pokrywa się z wewnętrzną drogą wjazdową dla pojazdów na teren nieruchomości, w której to drodze przebiega instalacja wodno-kanalizacyjna i kable elektryczne. W tym miejscu należy również przypomnieć, że od wschodu kwartału 4.9. znajduje się zadrzewiony teren zielony (działka 223/22) o powierzchni porównywalnej z powierzchnią kwartału 4.9., która stanowi teren zielony dla mieszkańców działek sąsiednich. Mając na uwadze powyższe, rodzi się pytanie, dlaczego nie ustalono dla działki 223/22 żadnych parametrów zagospodarowania, skoro działka znajduje się w obszarze objętym planowaniem? Działka ta stanowi znakomite miejsce do wyznaczenia wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, czy strefy zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, że w odległości kilkudziesięciu metrów od kwartałów 4.8., 4.9., 4.11 w kierunku południowo-zachodnim znajduje się park im. Staszica. Tak więc w najbliższym otoczeniu kwartałów 4.8., 4.9., 4.11. terenów zielonych nie brakuje. niesprawiedliwe obciążanie taką funkcją kwartału 4.8. z wygórowanymi wskaźnikami jest marnotrawstwem jego potencjału inwestycyjnego.

Powyższe znajduje potwierdzenie w prognozie oddziaływania na środowisko (załącznik do projektu MPZP 210_1W_Tprog.), gdzie stwierdzono: „Ocenia się, że udział terenów biologicznie czynnych jak na warunki śródmiejskie jest dość duży”.

W planie nie uwzględniono aktualnego stanu roślinności i zadrzewienia kwartału 4.9., na obszarze którego w ostatnich latach obumarło pięć drzew: dwie kilkudziesięcioletnie brzozy, kilkudziesięcioletnia lipa, dwa kilkunastoletnie świerki, a stan kilku innych drzew oceniono podczas inwentaryzacji przeprowadzonej w listopadzie 2022 r. jako niezadowalający lub zły. Świadczy to, że stan roślinności i zadrzewienia kwartału 4.9. może zmieniać się w najbliższym czasie. Nie powinien więc być główną podstawą do planowania, które będzie obowiązywało na długie lata. Poza tym ok. 90% drzew rośnie w bezpośrednim sąsiedztwie granic kwartału.

Gleba na obszarze kwartału 4.9. zawiera pokłady gliny, co w sposób oczywisty utrudnia penetrację wody i powietrza w głębsze warstwy. Wymiana części gruntu przy planowanej inwestycji oraz nowe nasadzenia drzew w sposób znakomity poprawią warunki do wegetacji drzew i krzewów na terenie kwartału 4.9., a ich systemy korzeniowe dostosują się do nowych warunków.

Biorąc pod uwagę znany ogólnie fakt obniżenia poziomu wód gruntowych, pochylenie terenu w kierunku zachodnim (ul. Wierzbowej), bliskie sąsiedztwo budynków kwartału 4.8. i 4.11. z kondygnacjami podziemnymi, można stwierdzić, że planowana inwestycja z kondygnacją podziemną dla kwartału 4.9., zgodnie z decyzją o WZ nie będzie miała negatywnego wpływu na retencję wody i wegetację drzew i krzewów.

Powyższe potwierdza się w prognozie oddziaływania na środowisko (załącznik do projektu MPZP_210_1W_Tprog): „Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są, zatem, bardzo niekorzystne dla wegetacji roślin, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych”

oraz stwierdza: „Teren opracowania nie stanowi ważnego obszaru dla zachowania drożności korytarzy ekologicznych - brak oddziaływania”.

Analizując powyższe oraz projekt MPZP, odnosi się wrażenie, że planujący chcąc utrzymać tereny zieleni obciążyli tym problemem głównie kwartał 4.9. wyznaczając wszystkie najmniej korzystne dla inwestorów wskaźniki.

W tej sytuacji rodzi się kolejne pytanie, dlaczego w projekcie MPZP nie wyznaczono strefy zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego w zachodniej części kwartału 4.8. - działka nr 223/26 (kilkunastometrowej szerokości zadrzewiony pas zieleni równoległy do ul. Wierzbowej - oznaczenie nr 1 na załączniku 2) oraz południowej części kwartału 4.8 - działka nr 223/27 (kilkumetrowej szerokości pas zieleni sąsiadujący bezpośrednio z północną granicą kwartału 4.9., na którym wyznaczono strefę zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego - oznaczenie nr 2 na załączniku 2), co zapewniłoby mieszkańcom budynków kwartału 4.8. gwarancję zachowania terenów zielonych.

Brak wyznaczenia w projekcie MPZP odpowiednich parametrów zagospodarowania wymienionych, zadrzewionych terenów zielonych, rodzi wątpliwości co do sprawiedliwego i równego traktowania obszaru objętego planem oraz powoduje domniemanie, że planujący, niestety stronniczo, ograniczyli możliwości inwestycyjne kwartału 4.9 wyłącznie w interesie mieszkańców budynku na terenie kwartału 4.8.”

5.,,identyczną, maksymalną intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych kwartału 4.9.U/M jak dla pozostałego terenu objętego planem tj. 2,0”

Uzasadnienie:

„W Rozdziale 2 projektu MPZP przedstawia się „Ustalenia dla całego obszaru objętego planem: §5.5.a ... dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 2,0, z zastrzeżeniem terenu 4.9.U/M, dla którego ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych 0,03”.

Budynki wielomieszkaniowe kwartałów 4.8. i 4.11. posadowione są w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału 4.9. (odległość od granicy działki ok. 6-10 m), otaczając ten kwartał od północy, wschodu i południa. Budynki te, których gabaryty zabudowy powierzchni kwartałów są nieporównywalnie większe od gabarytów planowanej inwestycji w kwartale 4.9. posiadają kondygnacje podziemne, co nie przeszkadza wegetacji drzew i krzewów w bezpośrednim sąsiedztwie tych budynków. Zrozumiałym jest, że w przypadku realizacji inwestycji w kwartale 4.9. zostaną wykonane nowe nasadzenia odpowiednich drzew, których system korzeniowy również dostosuje się do nowych warunków, a kondygnacja podziemna nie będzie miała ujemnego wpływu na wegetację tych drzew. Dodatkowo planowana wymiana części gruntu przy realizacji inwestycji w kwartale 4.9. znacząco poprawi warunki wegetacji roślin w porównaniu z obecnymi ze względu na stan i skład gleby.

Biorąc pod uwagę fakt występowania kondygnacji podziemnych w budynkach sąsiednich kwartałów 4.8. i 4.11., aktualny rodzaj gleby, umiejscowienie drzew na terenie kwartału 4.9., i powtórnie przywołane stwierdzenia zawarte w Prognozie oddziaływania na środowisko: „Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są zatem bardzo niekorzystne dla wegetacji roślin, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych” oraz „Teren opracowania nie stanowi ważnego obszaru dla zachowania drożności korytarzy ekologicznych - brak oddziaływania” trudno przyjąć jako sprawiedliwe ustalenie w projekcie MPZP tak niskiego, symbolicznego współczynnika intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych 0,03 (ok. 67 m²) wyłącznie dla terenu 4.9., czyli działki nr 222/1.

Mając na uwadze powyższe, pragnę zauważyć, że jednocześnie w projekcie MPZP wytycza się w południowo-wschodniej części działki 223/27 kwartału 4.8. (oznaczenie nr 4 na załączniku 2) nieprzekraczalną linię zabudowy tego kwartału bezpośrednio na granicy z zadrzewionym terenem zielonym - działka nr 223/22 i w styczności z granicą kwartału 4.9. Umożliwia to znaczące powiększenie powierzchni zabudowy oraz kondygnacji podziemnej w stosunku do istniejącej, w bezpośrednim sąsiedztwie zadrzewionej działki 223/22 na odcinku ok. 35 m oraz na styku z kwartałem 4.9, dla którego, jak wspomniałem wyżej, praktycznie nie planuje się takiej kondygnacji i ogranicza powierzchnię zabudowy.”

6., „ustalenie dla kwartału 4.9.U/M: dla samochodów osobowych - minimum 0,5 stanowiska parkingowego na 1 mieszkanie; dla usług 5 stanowisk parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; dla rowerów minimum 1 stanowisko na 10 mieszkań; dla usług 6 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej”

Uzasadnienie:

„Nawiązując do zapisów Rozdziału 2 §12.3) trudno zrozumieć dlaczego w projekcie MPZP nie zaplanowano możliwości wykonania miejsc parkingowych oraz garażowych dla jedynego kwartału 4.9.? Wyłączono zabytek - dom Wiesława Lisowskiego E-13 posadowiony na terenie kwartału 4.9. z grupy innych zabytków i ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów - 0. Dodatkowo, jak wspomniałem wyżej, wyznaczono bardzo niski, symboliczny wskaźnik intensywności zabudowy kondygnacji podziemnej, co przy ogromnych problemach z parkowaniem samochodów w najbliższej okolicy tylko pogarsza tę sytuację. Sugerowane usytuowanie garażu na poziomie I dopuszczalnej przez projekt MPZP zabudowy kwartału 4.9. byłoby marnotrawstwem powierzchni mieszkaniowych, których ilość od wielu lat jest wciąż deficytowa.”

7., „zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy dla kwartału 4.9.U/M z maksimum 25% na maksimum 45%, porównywalnie do innych działek kwartałów nr 4, dla których określono ten wskaźnik w zakresie 45% - 65%”

Uzasadnienie:

„W §20.4.1.a projektu MPZP „ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 4.9.U/M - maksimum 25%”.

To kolejny wyznaczony parametr dla kwartału 4.9., który niesprawiedliwie degraduje jego potencjał i jest sprzeczny nie tylko z założeniami do planowania zawartymi w Rozdziale 2 projektu MPZP § 5 p.1b. (mówiącym o zabudowie w układach o charakterze śródmiejskim), ale także z strategią rozwoju miasta. Poza tym zaburza kontynuację funkcji występującej na sąsiednich, otaczających kwartałach. Żaden kwartał w planie nie otrzymał tak niskiego wskaźnika zabudowy, a wskaźnik ten dla innych kwartałów oznaczonych nr „4” zawiera się w przedziale 45%-65%. Planujący z jednej strony ograniczają powierzchnię zabudowy kwartału 4.9. i oddalają granice zabudowy tego kwartału o ok. 15 m od granicy z działką 223/27 kwartału 4.8., a z drugiej strony wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy w południowej części działki 223/27 na granicy z działką zieloną 223/22 i w styczności z granicą działki 222/21 umożliwiając tym samym powiększenie powierzchni zabudowy z kondygnacją podziemną. W mojej ocenie to już kolejny element projektowania świadczący o braku poszanowania własności prywatnej i tendencyjnym działaniu w interesie mieszkańców budynku położonego na działce 223/27 kwartału 4.8.”

8., „ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy dla terenu 4.9.U/M maksimum 2,8 porównywalnie do innych działek kwartałów nr „4”, dla których określono ten wskaźnik w zakresie 0,5 -3,3”

9., „usunięcie z projektu MPZP linii zabudowy nieprzekraczalnej dla tego kwartału”

Uzasadnienie:

„Wyznaczona w projekcie MPZP linia zabudowy nieprzekraczalna dla kwartału 4.9. (oznaczenie nr 5 na załączniku 2) wskazuje jednoznacznie na konsekwencję w dążeniu do maksymalnego ograniczenia możliwości inwestycyjnych, To jedyne racjonalne wytłumaczenie takiej decyzji zważywszy na zupełnie odmienną opinię zawartą w Decyzji o WZ i Analizie urbanistycznej dla zaplanowanej inwestycji na działce 222/1 (kwartał 4.9.), cyt.: „Planowana inwestycja dotyczy lokalizacji budynku wewnątrz kwartału, zatem linii zabudowy nie ustala się. Usytuowanie obiektu na działce uwarunkowane jest przepisami Prawa budowlanego, dotyczącymi m.in. wymaganych odległości pomiędzy budynkami oraz warunków naświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń w tych budynkach, a także wytycznymi konserwatorskimi, z uwagi na relację z istniejącym budynkiem, objętym ochroną konserwatorską.”.

Natomiast zupełnie inaczej odniesiono się w projekcie MPZP w stosunku do sąsiednich kwartałów. Nie wprowadzono żadnych ograniczeń zabudowy w kwartałach 4.8. i 4.11. w stosunku do granic z kwartałem 4.9. umożliwiając tym samym, bez żadnych ograniczeń przybliżyć się ze swoją zabudową bezpośrednio do granicy z kwartałem 4.9.

Aktualna odległość budynków posadowionych na terenie kwartału 4.8. od granicy z kwartałem 4.9. to ok. 6m. Niezrozumiałym więc jest narzucenie w projekcie MPZP linii zabudowy nieprzekraczalnej wewnątrz

kwartału 4.9, w odległości kilkunastu metrów od granic z kwartałami 4.8. i 4.11. co pozostaje w sprzeczności z przepisami zawartymi w prawie budowlanym.”

10., „wyznaczenie w projekcie MPZP dla kwartału 4.9. wysokości zabudowy frontowej i innej niż frontowa, identycznej jak dla sąsiednich kwartałów 4.8. i 4.11. tj. maksymalnie do 21 m.”

11., „zakaz zabudowy sąsiednich kwartałów 4.8. i 4.11. bezpośrednio przy granicy kwartału 4.9. z zachowaniem przepisów prawa budowlanego”

Uzasadnienie:

„Kolejnymi parametrami planistycznymi ograniczającymi znacząco potencjał inwestycyjny kwartału 4.9. oraz różnicującymi w stosunku do sąsiednich, zabudowanych kwartałów są parametry kształtowania zabudowy frontowej i innej niż frontowa. W projekcie MPZP ustala się maksymalną wysokość zabudowy frontowej dla kwartałów 4.8. i 4.11. (bezpośrednio sąsiadujących z kwartałem 4.9.) 9 m - 21 m przy obecnej wysokości posadowionych na tych kwartałach budynków pięciokondygnacyjnych ok. 17 m, natomiast wysokość zabudowy innej niż frontowa 21 m, a przy granicy kwartału 11 m.

Na tym tle wyznaczone parametry dla kwartału 4.9.: wysokość zabudowy frontowej 6 m - 13 m, zabudowy inna niż frontowa maksimum 13 m są wyjątkowo niesprawiedliwe i jak wspomniałem wyżej - tendencyjnie ograniczają jego potencjał inwestycyjny.

W tej sytuacji zwracam uwagę, że w obowiązującej i prawomocnej decyzji o WZ, parametry dotyczące wysokości zabudowy działki 222/1 (kwartał 4.9.) zostały określone w następujący sposób: „- wysokość górnych krawędzi elewacji, ich gzymsów lub attyk dla nowej zabudowy od wysokości odpowiadających im elementów budynku istniejącego na terenie objętym wnioskiem do wysokości odpowiadających im elementów budynku przy ul. Wierzbowej 24/26 (ok. 17 m);”.

W projekcie MPZP umożliwia się zwiększenie wysokości zabudowy frontowej i innej niż frontowa dla kwartałów 4.8. i 4.11. o ok. 4 m oraz zbliżenie się z zabudową do samej granicy kwartału 4.9. Realizacja takiego planu spowoduje, że kwartał 4.9. będzie jeszcze bardziej niż obecnie „obudowany” i zaciemniony, co uczyni z niego swego rodzaju zielone patio wewnątrz kwartałów 4.8. i 4.11., a przede wszystkim zmarginalizuje prawo właścicieli kwartału 4.9. do równego, sprawiedliwego traktowania w przedmiotowym temacie.”

Do wniosku dołączono załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga uwzględniona w zakresie skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty pozostałych wskaźników i parametrów zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy.

W związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M do projektu planu wprowadzono zmiany polegające na połączeniu obu terenów oraz przyjęciu dla nich ujednoczonych wskaźników i parametrów dostosowanych do charakteru oraz lokalizacji nieruchomości. Ww. zmiany pozwalają na zabezpieczenie prawidłowych relacji przestrzennych przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości inwestycyjnych.

Ad 2. Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 25%.

W związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M do projektu planu wprowadzono zmiany polegające na połączeniu obu terenów oraz przyjęciu dla nich ujednoczonego wskaźnika

powierzchni biologicznie czynnej, co w przypadku działki nr 222/1 skutkowało zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

W związku z tym, że działka nr 223/22 w obrębie S-2 znajduje się w granicach przystąpienia i podlega ustaleniom projektu planu, uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

W wyniku analizy złożonych uwag podjęto decyzję o rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na obszarze planu. Strefy te nie są narzędziem gwarantującym ochronę istniejących drzew. Prawną formą ochrony okazałych i cennych przyrodniczo drzew jest ochrona pomnikowa, której ustanawianie wykracza poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Ustaleniami projektu planu, które sprzyjają ochronie istniejącej zieleni, jest określony dla terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacja linii zabudowy.

Ad 5. Uwaga uwzględniona.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona.

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek ten został spełniony poprzez ustalenia zawarte w § 12 projektu uchwały, w którym określono wskaźniki parkingowe w odniesieniu zarówno do nowej, jak i istniejącej zabudowy.

Wskazane w uwadze wartości wskaźników miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w odniesieniu do usług oraz dla rowerów w odniesieniu do mieszkań nie różnią się od tych określonych w projekcie planu, co oznacza, że uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną.

Odnosząc się do pozostałych wskaźników wymienionych w uwadze, należy zauważyć, że ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta, co znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukienniczych.

Ad 7 i 8. Uwaga nieuwzględniona.

Teren 4.9.U/M sąsiaduje z terenami 4.8.MW/U i 4.11.MW/U. Projekt planu ustala inne wskaźniki dla terenu 4.8.MW/U i inne dla terenu 4.11.MW/U. Różnica ta wynika z lokalizacji poszczególnych działek oraz sposobu ich zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M do projektu planu wprowadzono zmiany polegające na połączeniu obu terenów oraz przyjęciu dla nich ujednoczonych wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy dostosowanych do charakteru oraz lokalizacji nieruchomości, co w przypadku działki nr 222/1 skutkowało zwiększeniem wartości intensywności zabudowy z 1,0 do 1,3 oraz pozostawieniem wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 25%. Ww. zmiany pozwalają na zabezpieczenie prawidłowych relacji przestrzennych przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości inwestycyjnych.

Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałoby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona.

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 zabudowy. Dla kształtowania ładu przestrzennego niezbędne jest wyznaczenie linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych. W związku z powyższym całkowita rezygnacja z wyznaczania linii zabudowy w kwartale nie jest możliwa.

Na etapie ponowienia procedury planistycznej do projektu planu wprowadzono zmianę polegającą na wyznaczeniu linii zabudowy nieprzekraczalnej po wschodniej granicy działki nr 222/1, tj. od strony terenu ciągu pieszego stanowiącego teren przestrzeni publicznej. Takie rozwiązanie daje możliwość swobodnego

kształtowania zabudowy na przedmiotowej nieruchomości, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona.

Wysokość istniejącej zabudowy frontowej na obszarze objętym terenami 4.8.MW/U i 4.11.MW/U, stanowiącymi najbliższe sąsiedztwo i kontekst przestrzenny, nie przekracza 18 m. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M do projektu planu wprowadzono zmiany polegające na połączeniu obu terenów oraz przyjęciu dla nich ujednoczonych parametrów wysokości zabudowy, co w przypadku ww. działki poskutkowało zwiększeniem jej wartości z 13 m do 18 m. Przyjęta w projekcie planu wysokość dla nowej zabudowy w terenie odpowiada wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej w jego granicach.

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie § 5 pkt 4 lit. b projektu planu dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy odnosi się do całego obszaru planu. Aktualnie przy granicy z działką nr 222/1 zlokalizowane są budynki gospodarcze (na działce nr 223/17) oraz budynek stacji transformatorowej (na działce nr 223/4).

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na wyznaczeniu linii zabudowy nieprzekraczalnej po wschodniej granicy działki nr 222/1, tj. od strony terenu ciągu pieszego stanowiącego teren przestrzeni publicznej. Takie rozwiązanie w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu daje możliwość sytuowania budynków w granicy, również na przedmiotowej nieruchomości.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 27 kwietnia 2023 r.,
- dotyczy działki nr 222/1 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„1. LIKWIDACJA NIEUZASADNIONYCH OGRANICZEŃ DLA ZABUDOWY I FUNKCJI TERENU 4.9/UM W MPZP

Należy stwierdzić, że w sposób sztuczny wydzielono pomiędzy terenami 4.8MW/U oraz 4.11MW/U jednostkę 4.9U/M o innym opisie przeznaczenia podstawowego niż otaczające tereny i w konsekwencji przyporządkowanej w projekcie MPZP do terenów o znacznie mniejszych wskaźnikach urbanistycznych niż wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę w całym MPZP, zaklasyfikowane wprost jako MW, zabudowa wielorodzinna. Jest to wydzielenie nieuzasadnione. Działka 222/1 (obecnie teren 4.9) stanowi centrum pół-zachodniego narożnika kwartału, złożonego z terenów 4.8, 4.9 i 4.11 i funkcjonalnie i komunikacyjnie tylko z nimi jest powiązana.

Należy dodać, że wszystkie tereny oznaczone w MPZP z MW/U posiadają dużo wyższe wskaźniki urbanistyczne, odpowiadające zabudowie, która na terenie MPZP powinna się pojawić zgodnie ze „Studium...”, wg którego to obszar W3b, (czyli Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III - Strefa Wielkomiejska). Funkcja i wskaźniki terenu 4.9U/M nie odpowiadają wytycznym „Studium” (dla terenów W3b jest to zabudowa wielorodzinna i usługowa, nie ma powodu dla terenu 4.9 przyjmować wskaźników niskich jak dla zabudowy jednorodzinnej).

W nieuzasadniony sposób w ramach innego potraktowania działki nr 222/1 (terenu 4.9) od terenów 4.8 i 4.11 ograniczono jej możliwości inwestycyjne na kilku płaszczyznach (o czym szerzej w kolejnych punktach pisma):

- poprzez odmienną funkcję U/M niż tereny MW/U, otaczające teren 4.9 z każdej strony;*
- poprzez wprowadzenie dodatkowych linii nieprzekraczalnych zabudowy w środku terenu 4.9 (w centrum kompleksu trzech terenów, w miejscu pozbawionym kontaktu z przestrzenią publiczną);*

·poprzez wprowadzenie niekorzystnych wskaźników urbanistycznych dla zagospodarowania terenu 4.9 (niska intensywność, niski procent powierzchni zabudowy, niska wysokość zabudowy, bardzo wysoki procent powierzchni biologicznie czynnej, prawie zerowa intensywność kondygnacji podziemnych);

·dodatkowe ograniczenia w postaci dwóch dużych powierzchni stref zieleni intensywnej, ograniczającej zabudowę naziemną i podziemną i narzucającą 70% P.b.cz., zlokalizowanych w sposób nieuzasadniony właśnie na tym, najmniejszym terenie zabudowy w całym kwartale;

·dodatkowo terenom bezpośrednio sąsiadującym przyznano prawo do budowania na granicy z działką nr 222/1 (czyli terenem 4.9U/M), co już całkowicie odbiera tej działce wszelkie walory inwestycyjne (jednocześnie dodając sąsiednim terenom, które już obecnie są intensywnie zabudowane);

2. SZCZEGÓŁOWY OPIS RODZAJÓW NIEUZASADNIONYCH OGRANICZEŃ DLA TERENU 4.9:

2.1. Funkcja terenu:

Teren 4.9. został w sposób nieuzasadniony zakwalifikowany do funkcji U/M, zamiast funkcji MW/U jak cały kwartał południowo -wschodni, w tym najbliższe otoczenie, które historycznie było zintegrowane z terenem 4.9 (działką 222/1).

Funkcja usługowa wewnątrz kwartału jest niezrozumiałym kierunkiem (działka posiada cechy i klimat otaczający stwarzający idealne warunki do mieszkalnictwa zarówno z uwagi na spokój i intymność, do której wprowadzanie funkcji usługowej w większej skali nie ma uzasadnienia. Należy podnieść również fakt, że teren działki nr 222/1 historycznie użytkowany był przez więcej niż 1 gospodarstwo domowe, jest to teren o bardzo dużym potencjale dla atrakcyjnej i wciąż bardzo potrzebnej w ścisłej tkance miasta zabudowy mieszkaniowej, a zupełnie pozbawiony potencjału dla typowych usług z uwagi na brak jakiegokolwiek połączenia ze strefą publiczną, w tym ogólnodostępnej komunikacji (funkcja usługowa powinna tam zostać jedynie dopuszczona jako uzupełniająca dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej, odpowiadającej obecnej tu Strefie Wielkomiejskiej zgodnie z obowiązującym „Studium Uwarunkowań...”). Należy stwierdzić, że w sposób sztuczny wydzielono pomiędzy terenami 4.8MW/U oraz 4.11 MW/U jednostkę 4.9U/M o innym opisie przeznaczenia podstawowego niż otaczające tereny.

Argumentacja wskazująca jako powód specjalnego wydzielenia i potraktowania terenu 4.9 jego położenia wewnątrz kwartału pośród już istniejących budynków i chęć ograniczenia zjawiska dogęszczania tej zabudowy jest nietrafiona, ponieważ nie znajduje konsekwencji w wielu miejscach w całym projekcie MPZP. Analizę obecności takich miejsc pokazuje poniższy rysunek.

Wnioskuje się o odstąpienie od wydzielenia terenu 4.9, lub nadanie mu takich samych wskaźników i funkcji jak sąsiednim terenom MW/U oraz odstąpienie od innych ograniczeń (likwidacja linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz stref zieleni intensywnej)

2.2. Linie ograniczające zabudowę na terenie 4.9M/U oraz brak wszelkich ograniczeń dla sąsiednich terenów oraz brak zapewnienia dojazdu do terenu 4.9.

Dodatkowe wprowadzone ograniczenia w postaci linii zabudowy nieprzekraczalnej na terenie 4.9 U/M są bardzo szkodliwe dla możliwości inwestycyjnych tylko i wyłącznie jednej działki nr 222/1 w całym kwartale południowo- wschodnim, (pokrywającej się w całości z tą konkretną kartą terenu 4.9U/M).

Obecność takich dodatkowych linii ograniczających jest nieuzasadniona jeśli chodzi o ład przestrzenny, działka bowiem historycznie stanowi wewnętrzną niedostępną wzrokowo z przestrzeni publicznych część większego terenu zabudowy mieszkaniowej, jako parcela połączonego nawet we wcześniejszych latach z zabudową terenów 4.8MW/U oraz 11 MW/U i tak powinna być odbierana w planowaniu przestrzennym.

W rzeczywistości brak jest nawet bezpośredniego kontaktu terenu 4.9U/M z przestrzenią publiczną (teren posiada również dojazd w formie udzielonej służebności przez teren 4.8MW/U, z którym jest integralnie i historycznie powiązany).

Analizując wszelkie okoliczności związane z pojęciem ład przestrzenny, z którym wiąże się wyznaczanie linii zabudowy w MPZP stwierdzić należy, że nie ma żadnego powodu, by ta prywatna przestrzeń działki nr 222/1, pozbawiona jakiegokolwiek styku z przestrzenią publiczną zielenią ogólnodostępną albo z ciągami komunikacji ogólnodostępnej miała być ograniczana jakąkolwiek dodatkową linią zabudowy pomiędzy budynkami. Wystarczające i naturalne w takim miejscu są bowiem ograniczenia wynikające ze spełniania

obowiązujących przepisów dotyczących usytuowania budynków względem siebie, granic działki oraz w zakresie przepisowego nasłoneczniania i zagadnień ppoż lub innych obowiązujących przepisów.

Dodatkowo należy zauważyć, (co jest kuriozalną niesprawiedliwością w zakresie udzielonych praw i ograniczeń dla różnych działek w MPZP oraz jest zupełnie sprzeczne z argumentacją o ograniczaniu dogęszczaniu zabudowy wewnątrz kwartału istniejącej zabudowy), że w tym samym kwartale w projekcie MPZP nie wprowadzono zupełnie żadnych ograniczeń „w przeciwnym kierunku” czyli dla zabudowy 4.8MW/U i 4.11 MW/U na styku z terenem 4.9U/M, co powoduje, że kwartały 4.8MW/U oraz 4.11 MW/U mogą bez żadnych ograniczeń przybliżyć się ze swoją zabudowa nawet do samej granicy z działką 222/1 (zgodnie z zapisami na granicy dopuszczono bowiem wysokość 11 m dla nowej zabudowy w terenach 4.8MW/U i 4.11MW/U przy ich z dopuszczoną w MPZP zabudowie do 100%). Jest to bardzo niesprawiedliwe rozdysponowanie możliwości rozwoju działek różnych właścicieli w tym samym zamkniętym kwartale. Działka 222/1 została w tym samym projekcie MPZP kompletnie pozbawiona możliwości racjonalnego doinwestowania pomimo bardzo sprzyjających okoliczności terenowych i przestrzennych.

Projekt MPZP nie odnosi się również zupełnie do konieczności zapewnienia dojazdu z drogi publicznej (ul. Wierzbowej) do terenu 4.9 (nie ogranicza w żaden sposób zabudowy terenu 4.8MW/U w miejscu, w którym istnieje funkcjonujący zjazd i dojazd do terenu 4.9 poprzez teren 4.8).

Wnioskuje się o zupełne odstąpienie od wytyczania linii zabudowy w MPZP w tym kwartale, pozostawiając szukanie relacji między budynkami ogólnym przepisom technicznym (ppoż, przesłanianie, zacienianie, odległości od granic działek, wytyczne konserwatorskie- ograniczenia te są już wystarczającymi barierami projektowymi na tym terenie i jednocześnie pozwalają zachować właściwe architektoniczne powiązania między obiektami).

Jednocześnie wnioskuje się też o wykreślenie dopuszczenia zbliżania się zabudowy z terenów 4.8MW/U i 4.11MW/U do terenu 4.9U/M - należy w MPZP w ogóle odstąpić od regulowania tu pozwalającymi na zbliżenia do granic zabudowy na styku z działką 222/1 w terenach 4.8 ograniczającymi teren 4.9U/M.

Te tereny należy potraktować sprawiedliwie tj. relacja względem siebie powinna być jednakowa w obydwie strony, czyli oparta na zwykłych, ogólnie obowiązujących przepisach budowlanych dla lokalizacji obiektów budowlanych i budynków. Wszelkie inne uregulowania noszą znamię nieuzasadnionego ingerowania we własność prywatną, i stawiają działkę nr 222/1 w pozycji służebnej względem otoczenia, w której staje się ona faktycznie prywatnym, zielonym zapleczem widokowym przyległych bloków mieszkalnych, bardzo przez nie przytłaczanym, zacienianym i ograniczonym inwestycyjnie (objętym dużym niekorzystnym oddziaływaniem) w obecnym założeniu z koncepcji MPZP. Takie podejście jest niedopuszczalnym naruszeniem własności prywatnej w imię innej własności prywatnej.

Wnioskuje się także o narzucenie w MPZP konieczności zapewnienia dojazdu i dojazdu do działki budowlanej nr 222/1, czyli terenu 4.9U/M (obecna koncepcja MPZP w miejscu istniejącego dojazdu i dojazdu do działki poprzez teren 4.8MW/U dopuszcza nieprzerwaną zabudowę na terenie 4.8MW/U, co w wypadku takiej realizacji pozbawi działkę 222/1 dostępu do drogi publicznej, czyli nie będzie ona już działką budowlaną co jest działaniem bezprawnym).

2.3. Wskaźniki urbanistyczne

Zmniejszanie wskaźników w stosunku do otoczenia i ograniczenie liniami zabudowy w terenie 4.9 U/M to działanie nieuzasadnione planistycznie i przed wszystkim ograniczające rozwój inwestycyjny tylko jednej wybranej działki, przy bardzo korzystnym inwestycyjnie nieograniczaniu wszystkich innych działek w całym kwartale południowo- wschodnim MPZP (choćby działki otaczające już obecnie są zabudowane budynkami o większej wysokości, a w obecnej propozycji MPZP mogą jeszcze bardziej zwiększyć swoją zabudowę poprzez zbliżenie się do samej granicy terenu 4.9U/M).

Dla pokazania tej nierówności możliwości zabudowy poniżej przedstawiono tabelę porównawczą wskaźników i ograniczeń urbanistycznych dla kart terenów w całym kwartale południowo-wschodnim omawianego projektu MPZP (na czerwono teren 4.9, w którym zaplanowano kilkukrotnie niższe wskaźniki niż w innych terenach).

Wszelkie inne karty terenów w całym kwartale pd-wsch posiadają funkcję MW/U oraz bardzo zbliżone, niezwykle korzystne inwestycyjnie parametry urbanistyczne dopuszczalnej zabudowy (wysoka maksymalna intensywność dla kondygnacji naziemnych i podziemnych, wysoka powierzchnia zabudowy, nieduże wymagania

dla powierzchni biologicznie czynnej, braki dodatkowych niewytlumaczalnych funkcjonalnie linii zabudowy od strony wewnątrz kwartałów).

Na tym tle jedynym skrajnie inaczej potraktowanym terenem jest 4.9 U/M - zarówno w zakresie samej funkcji, jak i przede wszystkim w zakresie niezwykle ograniczonych wskaźników zabudowy (bardzo niska intensywność zarówno dla zabudowy naziemnej jak i podziemnej, bardzo niska powierzchnia zabudowy, bardzo wysokie wymagania co do ilości zieleni i powierzchni biologicznie czynnej na działce, niewytlumaczalne urbanistycznie i funkcjonalnie ograniczenia w postaci linii zabudowy wewnątrz zamkniętego kwartału, pomimo tego, że w tym samym projekcie MPZP sąsiadującym bezpośrednio kwartałom pozwala się na budowę na samej granicy z terenem 4.9M/U nawet do wysokości 11m, tym samym kompletnie degradując i marginalizując teren kwartału 4.9M/U, czyniąc z niego prywatne podwórko otaczających je terenów 4.11 oraz 4.8).

Należy dodać, że zabudowa kwartału 4.9U/M tak samo, jak wszystkie otaczające tereny jest objęta śródmiejską zabudową uzupełniającą, w której dopuszczalne są pewne zbliżenia i zmniejszenia wymagań co do zapewnienia nasłonecznienia lokali. Jest to związane ze słuszną strategią rozwoju miasta z uwagi na prognozowaną w tym rejonie intensyfikację zabudowy - zatem wprowadzanie nieuzasadnionego rozluźnienia we wskazanym terenie w stosunku do otoczenia jest niezrozumiałym działaniem sprzecznym z oczekiwaną wg „Studium..” intensyfikacją zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej w tym rejonie (wg tego dokumentu to obszar W3b - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III - Strefa Wielkomiejska).

Przy pominięciu tego aspektu dla jednej konkretnej działki powstała rozbieżność stworzy niezwykle niekorzystny dysonans przestrzenny w zakresie typu i skali zabudowy (intensywna zabudowa zgodnie ze „Studium...” pasująca do strefy wielkomiejskiej kontra jeden mały budynek, umieszczony pośród dużo większych brył zawsze tworzy zjawisko różnic społecznych i wiele znaków zapytania. Pojawienie się zabudowy typu „wille miejskie” mogłoby być uzasadnione jedynie jako odrębnej, zdecydowanie większej części dedykowanego terenu, natomiast pojedyncza bryła jest w kontekście sąsiedztwa bardzo przypadkowym elementem, skazującym teren na niewykorzystanie pomimo wyraźnych kierunków „Studium” obejmujących również ten fragment zabudową intensywną i do tego o cechach śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej, pozwalającej skutecznie eliminować niekorzystne zjawisko „rozlewania się” miast w kierunku ich peryferii w związku z niegospodarnym wykorzystaniem potencjału centrum. Rezygnacja z intensyfikacji zabudowy na tym terenie nie wpisuje się w strategię rozwoju miasta i przyczynia się do wzmacniania wszelkich problemów infrastrukturalnych i komunikacyjnych, związanych z zagadnieniem (bardzo dobrze już zidentyfikowanym i opisanym w urbanistyce światowej po wielu latach doświadczeń tej nauki).

Również istnienie zabytkowej bryły domu własnego architekta Wiesława Lisowskiego w żaden sposób nie uzasadnia tego typu ograniczeń urbanistycznych, albowiem istnieje wiele sposobów twórczego wkomponowania zabytku w projektowaną bryłę nowej kubatury (co potwierdza najlepiej oficjalna aprobata Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie Decyzji nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023, uzgadniającej projekt budowlany wykonany na podstawie obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019, pozwalającej na dużo większą nową zabudowę działki 222/1 niż projektowane warunki w MPZP - o czym szerzej w jednym z kolejnych punktów).

Dla terenu 4.9U/M zwiększenie możliwości zabudowy poprzez nadanie jej wskaźników urbanistycznych o wartościach takich jak dla terenów sąsiednich w tym samym kwartale oraz rezygnacja z dodatkowych ograniczających teren linii zabudowy jest uzasadnione, bardzo korzystne i niezbędne w skali poprawnej gospodarki dzielnicy i całego terenu miasta.

Wnosi się zatem o przyjęcie dla karty terenu 4.9U/M wskaźników na poziomie działek pozostałych MW/U w kwartale, czyli: Intensywność zabudowy maksimum $I=2,8$ dla kondygnacji naziemnych, Intensywność zabudowy maksimum 2,0 dla kondygnacji podziemnych, brak linii ograniczających, maksymalna powierzchnia zabudowy 45%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% na całym terenie).

2.4. Intensywność dla kondygnacji podziemnej

Niezrozumiale jest nałożenie wyjątkowo niskiego maksymalnego współczynnika intensywności dla kondygnacji podziemnej tylko i wyłącznie jednej działki w całym MPZP (nr 222/1 pokrywającej się z terenem 4.9U/M) - jest to jedynie 0,03, podczas gdy inne tereny mają $l=2,0$ czyli prawie siedemdziesiąt razy większą).

Wnioskuje się o doprowadzenie zapisu dla terenu na poziomie wskaźnika jak dla innych terenów, brak jakichkolwiek przesłanek dla ograniczania zabudowy podziemnej tego konkretnego terenu.

2.5. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych

W projekcie MPZP ustala się liczbę miejsc do parkowania dla mieszkań jako minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie, a dla usług - minimum 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

W przypadku zabudowy istniejącej podlegającej remontowi i przebudowie, a także rozbudowy i nadbudowy zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z wyłączeniem zabytków: E3, E7, E12a, E12b i E12c, nie stosuje się tych wymogów i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów - 0. Zabytek na działce 222/1 oznaczony numerem E13 w ewidencji jest wg projektu MPZP objęty wyłączeniem i w wypadku wymienionych prac budowlanych przy nim skorzysta z wyłączenia (liczba miejsc postojowych wyniesie 0). Do doprecyzowania pozostaje kwestia bilansowania miejsc postojowych w wypadku nowej kubatury na działce 222/1.

Zgodnie z polityką parkingową miasta w ostatnich latach dla terenu działki 222/1, pokrywającej się z terenem 4.9U/M wydano Decyzję o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r, umożliwiającą realizację dużo bardziej intensywnej zabudowy wielorodzinnej niż określona MPZP (przy dopuszczonych wskaźnikach urbanistycznych takich jakie posiadają istniejące tereny z budynkami wielorodzinnymi w bezpośrednim otoczeniu - teren 4.8MW/U, czy teren 4.11 MW/U) przy braku wymagania miejsc postojowych (ilość miejsc postojowych ograniczono w Decyzji WZ do maksymalnej, nie narzucając minimalnej).

Wnioskuje się o potraktowanie nowej zabudowy terenu 4.9 w ten sam sposób, czyli poprzez wyłączenie obowiązku realizacji miejsc postojowych, lub przyjęcie mniejszego wskaźnika, np. 0,5/mieszkanie.

2.6. Drastyczny spadek możliwości zabudowy działki nr 222/1 w projekcie MPZP w stosunku do obecnych możliwości zabudowy działki na podstawie prawomocnej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r.,

Należy dodać, że dla działki nr 222/1 bardzo dokładnie zweryfikowano obecnie obowiązujące dla niej możliwości projektowe na podstawie obowiązującej prawomocnej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r., wykazując, że obecnie jest możliwa realizacja budynku o dużo większych gabarytach przy braku oddziaływania na sąsiedztwo (pozostawiając obszar oddziaływania jedynie na swojej działce w myśl przepisów). Obowiązujące Warunki Zabudowy dają bardzo zbliżone parametry potencjalnej zabudowy, jak zaproponowane w projekcie MPZP dla sąsiadujących terenów w tym kwartale (porównanie wskaźników wskazano w tabeli nr 2).

Fakt ten potwierdza tylko, że Decyzja o Warunkach Zabudowy była wydana w sposób właściwy, dobrze wpisując możliwości zabudowy działki nr 222/1 (czyli terenu 4.9U/M w MPZP) w otoczenie (brak jest powodów urbanistycznych dla odmiennego niż otoczenie potraktowania tej konkretnej działki, tożsamej z terenem 4.9U/M).

Nie może bowiem dochodzić do sytuacji, w której tereny o dużych wskaźnikach zabudowy (sama funkcja mieszkalna) dostają jeszcze większe możliwości zabudowy kosztem jednej konkretnej działki (również funkcja mieszkalna), której możliwości inwestycyjne wbrew obowiązującej (i właściwie przygotowanej) Decyzji o Warunkach Zabudowy zostają bezprawnie ograniczone do kilkukrotnie mniejszych (wręcz karykaturalnie małych) parametrów inwestycyjnych w porównaniu do otoczenia o analogicznej sytuacji urbanistycznej.

Wnioskuje się o przypisanie terenowi nr 4.9U/M wskaźników urbanistycznych nawiązujących do wydanej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. (jak w tabeli powyżej).

2.7. Pozytywna Opinia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023 udzielona w ramach postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę dla Projektu Budowlanego zabudowy mieszkalnej, zaprojektowanej na działce nr 222/1 obr.S-2, przygotowanego w oparciu o warunki z prawomocnej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r., (akceptacja dla projektu o wyższych wskaźnikach urbanistycznych niż określone dla terenu 4.9 w MPZP).

Należy dodać, że dla działki nr 222/1 na podstawie obowiązującej prawomocnej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r., przygotowano wielobranżową dokumentację projektową (Projekt Budowlany) dla zabudowy mieszkalnej.

Opracowanie wykonane zgodnie ze wszystkimi wymaganiami przepisowymi oraz uzgodnieniami w ramach postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę uzyskało również pozytywną opinię Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023) Zaakceptowany przez konserwatora projekt wykorzystuje możliwości zabudowy dopuszczone w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 (w uzgodnionym projekcie przedstawiono budynek o 6 kondygnacjach naziemnych i 2 podziemnych z wykorzystaniem blisko 44% Powierzchni Zabudowy i z zachowaniem pozostałych wymogów Decyzji).

Jest to kolejny dowód na to, że na działce 222/1 (teren 4.9U/M) jest możliwa realizacja budynku o dużo większych gabarytach (takich jak określone w Decyzji o Warunkach Zabudowy) o wysokich walorach estetycznych porządkujących zdegradowaną przestrzeń wewnątrz kwartału, przy braku oddziaływania na sąsiedztwo i przy uszanowaniu zabudowy historycznej istniejącej na samej działce nr 222/1.

Nie są zatem w tym zakresie potrzebne jakiegokolwiek dodatkowe ograniczenia dla zabudowy poza tymi określonymi w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 (które to Warunki również wcześniej były opiniowane przez Konserwatora Zabytków i również na tym wcześniejszym etapie nie wprowadzały żadnych dodatkowych wymagań, które obecnie próbuje na działkę narzucić projekt MPZP w sposób zupełnie niezrozumiały ograniczając parametry inwestycyjne i dodając nieprzekraczalne linie zabudowy na prywatnej działce otoczonej tylko innymi prywatnymi działkami).

Można domniemywać, że w projekcie MPZP niskie wskaźniki urbanistyczne oraz inne potraktowanie terenu 4.9U/M przyjęte nie posiadając prawdopodobnie aktualnej wiedzy, opierając się na zbyt rygorystycznie przyjętym założeniu ochrony konserwatorskiej budynku istniejącego (dawnego domu własnego architekta Wiesława Lisowskiego). Prace nad MPZP z uwagi na wcześniejszy okres powstawania nie uwzględniają aktualnie wydanej (nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023) pozytywnej opinii Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wydanej dla złożonego wraz z wnioskiem o pozwolenia na budowę projektu zabudowy na działce nr 222/1 (czyli terenu 4.9U/M). Jako podstawa do wykonania tego projektu posłużyła wciąż obowiązująca prawomocna Decyzja o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r.

Zaakceptowany przez konserwatora projekt wykorzystuje możliwości zabudowy dopuszczone w Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 (w uzgodnionym projekcie przedstawiono budynek o 6 kondygnacjach naziemnych i 2 podziemnych z wykorzystaniem blisko 44% Powierzchni Zabudowy i z zachowaniem pozostałych wymogów Decyzji).

Fakt uzyskania takiego uzgodnienia potwierdza, że na działce 222/1 (teren 4.9U/M) jest możliwa realizacja budynku o dużo większych gabarytach niż przyjęto w MPZP (takich jak określone w Decyzji o Warunkach Zabudowy) o wysokich walorach estetycznych porządkujących zdegradowaną przestrzeń wewnątrz kwartału, przy braku oddziaływania na sąsiedztwo i przy uszanowaniu zabudowy historycznej istniejącej na działce nr 222/1.

Zatem w obliczu tego faktu uznanie przesłanki ochrony konserwatorskiej jako powodu szczególnego wydzielenia działki nr 222/1 ze swojego naturalnego otoczenia terenów MW/U, a także specjalnego potraktowania polegającego na zwiększonym ograniczaniu możliwości zabudowy tej działki jest nieuzasadnione.

Należy w związku z tym dążyć do stworzenia dla terenu 4.9 w MPZP możliwości i ograniczeń zabudowy dla działki zbliżonych do tych z WZ dla działki 222/1, ponieważ wiadomo już, że projekt wykonany na takiej podstawie uzyska pozytywną opinię konserwatora zabytków (czyli nowa zabudowa twórczo uszanuje i odpowiednio wyeksponuje zabytkowy obiekt, a jednocześnie pozwoli zrealizować na terenie atrakcyjną i potrzebną w tym miejscu inwestycję mieszkalną zgodną ze „Studium...”, wg którego to obszar W3b, czyli Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III - Strefa Wielkowiejska).

Wnioskuje się o przypisanie terenowi nr 4.9U/M wskaźników urbanistycznych nawiązujących do wydanej i obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. Poniższe ustalenia pozwalają na zaprojektowanie i realizację na terenie działki nr 222/1 (czyli terenu 4.9U/M) zabudowy zgodnej z pozytywną opinią Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr WUOZ-ZN.5142.170.2023.TK z dnia 06.03.2023).

Wnioskuje się zatem o dostosowanie ustaleń dla karty 4.9U/M do wskaźników urbanistycznych oraz innych wymagań zawartych w obowiązującej prawomocnej Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r., ponieważ żadne nowe ograniczenia w MPZP poza te z Decyzji WZ nie są zupełnie potrzebne dla uzyskania na działce nr 222/1 obr. S-2 przestrzeni o wysokiej jakości architektonicznej i urbanistycznej, co potwierdza pozytywna opinia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który przed wydaniem pozytywnej opinii bardzo rzetelnie przeanalizował przedstawiany projekt i jest gwarantem ochrony przestrzeni w otoczeniu zabytku.

Dla zobrazowania sytuacji na poniższym rysunku pokazano inne tereny w MPZP (poza terenem 4.9), na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską. Należy zwrócić uwagę, że ich obecność nie powoduje w innym przypadku zmiany funkcji terenu na odmienną niż sąsiadujące MW/U lub zaniżania przez to wskaźników urbanistycznych wokół zabytku, jak to zostało zaplanowane w MPZP w przypadku terenu 4.9. Obiekt zabytkowy w innych lokalizacjach w MPZP stał się po prostu częścią terenu o funkcji MW/U, a teren taki nadal posiada wysokie wskaźniki urbanistyczne. Obecność zabytków w wypadku innych terenów niż 4.9 nie powoduje również wprowadzania dodatkowych nieprzekraczalnych linii wewnątrz kwartałów, jak w przypadku terenu 4.9. Wnioskuje się zatem, aby i takie podejście zostało przyjęte w przypadku terenu 4.9.

2.8. Zieleni i powierzchnia biologicznie czynna

Nieuzasadniony jest fakt wprowadzenia na działce 222/1 pokrywającej się z terenem 4.9U/M dużo wyższych niż w otaczających terenach wymogów dla powierzchni biologicznie czynnej (wymaga się aż 50%) oraz dodanie dużych terenów o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej, czego nie dodane w żadnym z sąsiadujących terenów w kwartale (wg projektu MPZP w tych miejscach obowiązuje aż 70% pow. biol. czynnej oraz zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych w tym miejscu).

Poza samym niezrozumiałym faktem proponowania wprowadzania stref o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej na terenie 4.9U/M niewłaściwie jest przyjęta ich lokalizacja i kształt, gdyż strefy tej zieleni nie pokrywają się w ogóle z fizycznie występującymi drzewami na działce - drzewa znajdują się tylko przy granicach działki, (nie wchodzi w głąb działki, tak jak narysowano na projekcie planu). Dodatkowo nie można argumentować ograniczania zabudowy (naziemnej i podziemnej) na działce 222/1 powodami przyrodniczymi lub ochroną stanu wód gruntowych, gdyż wykonane badania gruntu wskazują, że jakiegokolwiek wody pojawiają się dopiero na poziomach ok 14 m poniżej poziomu terenu, czyli ok. 8 m poniżej poziomu posadowienia przy założeniu dwóch poziomów hal garażowych podziemnych (zatem argument ograniczania budowy np. garażu podziemnego, który miałby wpływać na poziom wód gruntowych jest zupełnie bezzasadny, gdyż posadowienie garażu podziemnego nawet dwukondygnacyjnego byłoby powyżej zwierciadła wód gruntowych). Pod względem oddziaływania na środowisko nie ma powodów narzucać zwiększonych wymagań dotyczących ochrony zieleni dla tej działki. Poniżej przykładowy przekrój geotechniczny terenu (poziom wody na całej działce jest bardzo zbliżony do wskazanego na rysunku)

Należy zwrócić uwagę, że teren sąsiedni 4.8MW/U, na którym znajduje się duża liczba drzew wysokich posiada w tym miejscu duży obszar wyłączony w MPZP z zabudowy poprzez linię nieprzekraczalną stąd dodawanie kolejnych terenów na terenie 4.9U/M w miejscach przypadkowych nie ma uzasadnienia jako wzbogacenie szaty zieleni, a bardzo ogranicza możliwości inwestycyjne tego terenu historycznie powiązanego z kwartałami przyległymi, w których zabudowa już jest intensywna, a dopuszcza się jeszcze większe jej zbliżenie do terenu 4.9U/M.

W toku rozumowania przyjętym w projekcie MPZP to prywatna działka 222/1 (czyli teren 4.9U/M) ma zapewnić kontakt z atrakcyjną zielenią widoczną jedynie z okien prywatnych mieszkań bloków przyległych terenów 4.8MW/U i 4.11 MW/U (bo teren 4.9 nie ma kontaktu z przestrzenią publiczną). Jest to podnoszenie wartości wszystkich otaczających działek kosztem jednej - pozbawionej wszelkich wartości inwestycyjnych prywatnej działki 222/1. Jest to działanie niesprawiedliwe społecznie.

W projekcie MPZP należy skorygować lokalizację obszarów intensywnej zieleni i wprowadzić je tam, gdzie one rzeczywiście spełnią swoje zadanie - w tym aspekcie w przedstawionej koncepcji MPZP brak jest konsekwencji w przestrzeganiu kryteriów lokalizowania stref zieleni intensywnej: zgodnie z przedstawioną argumentacją przez autorów projektu MPZP tym kryterium jest ochrona znacznych skupisk drzew istniejących z ich systemem korzeniowym.

Analiza lokalizacji skupisk drzew na obszarze objętym MPZP wykazuje, że ta ochrona potrzebna jest w wielu terenach, natomiast nie ma powodu lokalizować stref zieleni intensywnej na terenie 4.9U/M.

Należy zauważyć, że dla wielu terenów, na których pomimo dużego zagęszczenia drzew nie oznaczono żadnej strefy zieleni intensywnej, tym samym w ogóle nie ograniczono możliwości zabudowy podziemnej (a często i naziemnej) w kolizji z drzewami, podczas gdy dla stosunkowo małego terenu 4.9U/M wprowadzono aż dwie duże strefy zieleni intensywnej w projektowo istotnych miejscach, zabraniając w nich zarówno zabudowy naziemnej jak i podziemnej (strefami objęto lwią część działki pomimo obecności na tym terenie drzew nietworzących skupisk i do tego mało wartościowych gatunkowo egzemplarzy).

Dla zobrazowania tej nieuzasadnionej sytuacji w planowanym MPZP kolorem żółtym oznaczono przykładowe intensywne skupiska drzew, których nie objęto żadną strefą zieleni intensywnej, tym samym w tych miejscach dopuszczając zabudowę kondygnacjami podziemnymi a często też naziemnymi i zwykle wymagania co do ilości powierzchni biologicznie czynnej. Tego typu miejsca znajdują się na terenach 4.2MW/U, 4.6MW/U, 4.8MW/U, 4.11MW/U, 4.12MW/U, 4.13MW/U.

Na podstawie materiału oraz wizji lokalnej należy stwierdzić, że teren 4.9 nie posiada widocznej większej ilości drzew, albo bardziej intensywnych zgrupowań od terenów przyległych.

Należy też dodać, że podkład mapowy, na którym oparto projekt MPZP nie pokazuje rzeczywistej ilości i lokalizacji drzew istniejących na działce nr 222/1, w związku z tym na poniższym rysunku wykreślono egzemplarze nieistniejące w rzeczywistości na terenie 4.9. (czerwony znak "x").

Po aktualizacji podkładu mapowego o rzeczywistą ilość drzew lokalizacja stref zieleni intensywnej na terenie 4.9 okazuje się być tym bardziej niesłusznie przyjęta w projekcie MPZP.

Objęcie akurat terenu 4.9 w MPZP ograniczeniem zabudowy w postaci stref zieleni intensywnej jest nieuzasadnione, a dla porównania o wiele bardziej zasadne mogłoby być wskazanie takiej strefy na terenie 4.8 (gdzie i tak poprzez wprowadzenie linii zabudowy nieprzekraczalnej od północy w części wschodniej terenu nie będzie zabudowy naziemnej, co przy obecności bujnej zieleni istniejącej pozwala stworzyć duży, zielony teren z drzewami, przyległy do ciągu publicznego K.10.KDX (w przeciwieństwie do terenu 4.9, odciętego całkowicie od kontaktu ze strefą publiczną z każdej swojej strony, stąd strefa zieleni w terenie 4.9 nie będzie w żaden sposób użytkowana ani nawet oglądana przez przechodniów, nie będzie składową przestrzeni publicznej, którą może być właśnie strefa zieleni intensywnej w terenie 4.8, lub strefa 4.13MW/U)

Dla przykładu na kolejnych rysunkach oznaczono na żółto lokalizację drzew na terenie 4.9 oraz na terenach najbliższych, a także wskazano niekonsekwencję w lokalizacji stref zieleni intensywnej na terenach kwartału wschodniego MPZP.

Wnioskuję się o wprowadzenie 25% powierzchni biologicznie czynnej oraz rezygnację z terenów o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej na terenie 4.9U/M. Pod względem oddziaływania na środowisko nie ma powodów narzucać jakichkolwiek zwiększonych wymagań dotyczących ochrony zieleni dla tej działki."

Do wniosku dołączono załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Uwaga uwzględniona w zakresie:

- rezygnacji z wydzielenia terenu 4.9.U/M i ujednolicenia przeznaczenia z sąsiednimi terenami,
- skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy,
- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych na 2,0,
- rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na działce nr 222/1.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie ustalenia takich samych wskaźników dla terenu 4.9.U jak dla sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz w zakresie korekty pozostałych wskaźników i parametrów zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz zgodnie

z wartościami wskazanymi w uwadze, tj. zmiany maksymalnej intensywności zabudowy na 2,8 maksymalnej powierzchni zabudowy na 45%, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 25%.

Teren 4.9.U/M sąsiaduje z terenami 4.8.MW/U i 4.11.MW/U. Projekt planu ustala inne wskaźniki dla terenu 4.8.MW/U i inne dla terenu 4.11.MW/U. Różnica ta wynika z lokalizacji poszczególnych działek oraz sposobu ich zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M do projektu planu wprowadzono zmiany polegające na połączeniu obu terenów oraz przyjęciu dla nich ujednoczonych wskaźników zagospodarowania terenu dostosowanych do charakteru oraz lokalizacji nieruchomości, co w przypadku działki nr 222/1 skutkowało zwiększeniem wartości intensywności zabudowy z 1,0 do 1,3 oraz pozostawieniem wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 25% oraz zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%. Ww. zmiany pozwalają na zabezpieczenie prawidłowych relacji przestrzennych przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości inwestycyjnych.

Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałoby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie korekty lokalizacji stref o zwiększonym udziale powierzchni biologicznie czynnej na obszarze planu zgodnie z rysunkiem nr 7 dołączonym do uwagi.

W wyniku analizy złożonych uwag podjęto decyzję o rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na obszarze planu. Strefy te nie są narzędziem gwarantującym ochronę istniejących drzew. Prawną formą ochrony okazałych i cennych przyrodniczo drzew jest ochrona pomnikowa, której ustanawianie wykracza poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Ustaleniami projektu planu, które sprzyjają ochronie istniejącej zieleni, jest określony dla terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacja linii zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczania linii rozgraniczających tereny.

Określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania jest spełnieniem ustawowego obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z wyznaczania linii zabudowy w kwartale.

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 zabudowy. Dla kształtowania ładu przestrzennego niezbędne jest wyznaczenie linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych. W związku z powyższym, całkowita rezygnacja z wyznaczania linii zabudowy nie jest możliwa.

Na etapie ponowienia procedury planistycznej do projektu planu wprowadzono zmianę polegającą na wyznaczeniu linii zabudowy nieprzekraczalnej jedynie po wschodniej granicy działki nr 222/1, tj. od strony terenu ciągu pieszego stanowiącego teren przestrzeni publicznej. Takie rozwiązanie daje możliwość swobodnego kształtowania zabudowy na przedmiotowej nieruchomości, przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami projektu planu oraz przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie odstąpienia od dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy w granicy z działką nr 222/1.

Zgodnie § 5 pkt 4 lit. b projektu planu dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy odnosi się do całego obszaru planu. Aktualnie przy granicy z działką nr 222/1 zlokalizowane są budynki gospodarcze (na działce nr 223/17) oraz budynek stacji transformatorowej (na działce nr 223/4).

Mając na uwadze powyższe oraz w związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości w projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na wyznaczeniu linii zabudowy nieprzekraczalnej po wschodniej granicy działki nr 222/1, tj. od strony terenu ciągu pieszego stanowiącego teren przestrzeni publicznej. Takie rozwiązanie w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu daje możliwość sytuowania budynków w granicy, również na przedmiotowej nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie narzucenia konieczności zapewnienia dojścia i dojazdu do działki nr 222/1.

Na działkach nr 223/29, 223/30, 223/32 ustanowiona jest służebność polegająca m.in. na prawie przejścia i przejazdu na rzecz działki nr 222/1, co oznacza, że przedmiotowa działka ma zabezpieczony dostęp do ul. Wierzbowej i nie ma konieczności wprowadzania do projektu planu ustaleń wymuszających ww. dostęp.

Wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej pomiędzy budynkami zlokalizowanymi przy ul. Wierzbowej 24/26 i ul. Jaracza 92 nie nakazuje realizacji zabudowy, a jedynie daje taką możliwość. Ponadto ze względu na ustanowioną służebność ewentualna przyszła zabudowa będzie musiała uwzględnić konieczność zapewnienia przejścia i przejazdu od ul. Wierzbowej do działki nr 222/1.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenia terenu z obowiązku realizacji miejsc postojowych lub zmiany wskaźnika miejsc postojowych na 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie.

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta, co znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukienniczych.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 28 kwietnia 2023 r.,

- dotyczy działek nr: 219/1, 219/2, 220/18, 220/19 i 220/20 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskują o:

1. doprowadzenie do zgodności ze studium poprzez „wprowadzenie na wnioskowanym terenie zabudowy *śródmiejskiej*”;

W ocenie składającego uwagę „*wyłączenie obszaru z zabudowy śródmiejskiej nie dość, że jest (...) niezgodne ze studium, to dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U*”.

2. „*zmianę wskaźnika parkowania na 0,5 / lokal*”;

Autor uwagi wskazuje, że „*nadmierny wymóg parkowania, wyższy niż w wydanej dec. WZiZT i wskazany dla obszaru 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U*.”

3. „*zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej wysokości zabudowy, tak aby były zgodne z wartościami wskazanymi w Studium*”;

4. „*wstrzymanie prac nad projektem MPZP lub wyłączenie z procedury uchwalania przedmiotowego terenu*”;

Składający uwagę zwraca uwagę na „*błędne uwzględnienie w projekcie MPZP obiektów oznaczonych jako E12b i E12c (budynek maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego)*.” Dodaje, że „*mając na względzie, stopień zaawansowania prac oraz uzgodnień dokonywanych z BAM oraz WUOZ, które są związane z wykreśleniem budynków maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego usytuowanego po południowej stronie budynku fabryki przy Wierzbowej 18 z gminnej ewidencji zabytków, wnosimy o ich wykreślenie z ustaleń MPZP*.”

5. „*wyłączenie z dalszych prac planistycznych jednostki oznaczonej jako 4.6.MW/U*”;

Autor uwagi wskazuje, że „*aktualne zapisy projektu MPZP znacznie obniżają wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i narażają Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci kosztów poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości*

w jednostce 4.6.MW/U (prace nad projektem budowlanym na moment sporządzenia niniejszego pisma zostały już ukończone).” Informuje również, że „dla tego terenu został już złożony wniosek o zaakceptowanie przygotowanego przez naszą spółkę projektu budowlanego oraz wydanie pozwolenia na budowę.”

Do wniosku dołączono załączniki:

- 1.szczegółowy opis uwag do projektu mpzp wraz z uzasadnieniem;
- 2.analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp;
- 3.pismo Biura Architekta Miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Użyte w przytoczonym zapisie Studium sformułowanie "we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego" oznacza, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania mpzp jest podejmowana decyzja, czy dany obszar ma zostać określony jako zabudowa śródmiejska czy nie. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni.

Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby teren ten pozostał wyłączony z obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2. Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia ww. obowiązek poprzez zapisy zawarte w § 12 projektu uchwały.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dotyczą nowo projektowanych budynków i wynikają z polityki parkingowej miasta oraz znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukienniczych.

Ad 3. Określone w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostały przyjęte w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z ww. dokumentem maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i wynosić nie więcej niż 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Ponadto Studium dopuszcza również przewyższenia powyżej 25 m, m.in. ze względów uzasadnionych kompozycyjnie.

Należy wyjaśnić, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalania wysokości zabudowy o ww. wartościach, a jedynie daje taką możliwość. Na etapie sporządzania mpzp należy brać jednocześnie pod uwagę uwarunkowania lokalne. Wskazane na rysunku planu strefy podwyższonej zabudowy, umożliwiające realizację budynków o wysokości 25 m, dotyczą tylko skrzyżowań ulic i placów ukształtowanych historycznie, takich jak Plac Pokoju, dla którego projekt planu przewiduje wytworzenie właściwej obudowy przestrzennej.

Ponadto, zgodnie ze Studium, wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Ad 4 i 5. Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu miejscowego nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest dla obszaru o ściśle określonych granicach przedstawionych na załączniku graficznym, stanowiącym integralną

część uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wnioskowane wyłączenie terenu 4.6.MW/U z opracowania planu oznacza zmianę jego granic. Przepisy nie przewidują takiej możliwości w trakcie prowadzenia procedury planistycznej. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie odłoży w czasie, a być może i uniemożliwi osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować. Powyższe nie leży w interesie Miasta.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Dopóty obiekty, o których mowa w treści uwagi, będą wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dopóty plan miejscowy musi je wskazywać. W związku z tym, że na etapie ponowienia procedury planistycznej doszło do wykreślenia z gminnej ewidencji zabytków obiektów oznaczonych symbolami E12b i E12c ustalenia planu zostały w tym zakresie skorygowane.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 28 kwietnia 2023 r.,

- dotyczy działek nr: 219/1, 219/2, 220/18, 220/19 i 220/20 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnioskuje o:

1.,,wprowadzenie na wnioskowanym terenie zabudowy śródmiejskiej”;

W ocenie składającego uwagę „wylączenie obszaru z zabudowy śródmiejskiej nie dość, że jest (...) niezgodne ze studium, to dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U”.

2.,,zmianę wskaźnika parkowania na 0,5 / lokal”;

Autor uwagi wskazuje, że „nadmierny wymóg parkowania, wyższy niż w wydanej dec. WZiZT i wskazany dla obszaru 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, dodatkowo znacznie obniża wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i naraża Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U.”

3.,,zwiększenie wskaźnika dopuszczalnej wysokości zabudowy, tak aby były zgodne z wartościami wskazanymi w Studium”;

4.,,wstrzymanie prac nad projektem MPZP lub wyłączenie z procedury uchwalania przedmiotowego terenu”;

Składający uwagę zwraca uwagę na „błędne uwzględnienie w projekcie MPZP obiektów oznaczonych jako E12b i E12c (budynek maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego).” Dodaje, że „mając na względzie, stopień zaawansowania prac oraz uzgodnień dokonywanych z BAM oraz WUOZ, które są związane z wykreśleniem budynków maszynowni z kotłownią oraz kantoru dawnego zespołu fabrycznego usytuowanego po południowej stronie budynku fabryki przy Wierzbowej 18 z gminnej ewidencji zabytków, wnosimy o ich wykreślenie z ustaleń MPZP.”

5.,,wylączenie z dalszych prac planistycznych jednostki oznaczonej jako 4.6.MW/U”;

Autor uwagi wskazuje, że „aktualne zapisy projektu MPZP znacznie obniżają wartość nieruchomości objętej projektem MPZP i narażają Miasto na odszkodowania zarówno w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, jak i szkód w postaci kosztów poniesionych nakładów między innymi na prace projektowe na nieruchomości w jednostce 4.6.MW/U (prace nad projektem budowlanym na moment sporządzenia niniejszego pisma zostały już ukończone).” Informuje również, że „dla tego terenu został już złożony wniosek o zaakceptowanie przygotowanego przez naszą spółkę projektu budowlanego oraz wydanie pozwolenia na budowę.”

Do wniosku dołączono załączniki:

1.szczegółowy opis uwag do projektu mpzp wraz z uzasadnieniem;

2. analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp;
3. pismo Biura Architekta Miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Użyte w przytoczonym zapisie Studium sformułowanie *"we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego"* oznacza, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania mpzp jest podejmowana decyzja, czy dany obszar ma zostać określony jako zabudowa śródmiejska czy nie. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni.

Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania terenów sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części miasta przemawiają za tym, aby teren ten pozostał wyłączony z obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2. Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia ww. obowiązek poprzez zapisy zawarte w § 12 projektu uchwały.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów dotyczą nowo projektowanych budynków i wynikają z polityki parkingowej miasta oraz znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach innych opracowywanych projektów planów miejscowych dla obszaru tzw. Ogrodów Sukiennicznych.

Ad 3. Określone w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostały przyjęte w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z ww. dokumentem maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i wynosić nie więcej niż 21 m, a w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Ponadto Studium dopuszcza również przewyższenia powyżej 25 m, m.in. ze względów uzasadnionych kompozycyjnie.

Należy wyjaśnić, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalania wysokości zabudowy o ww. wartościach, a jedynie daje taką możliwość. Na etapie sporządzania mpzp należy brać jednocześnie pod uwagę uwarunkowania lokalne. Wskazane na rysunku planu strefy podwyższonej zabudowy, umożliwiające realizację budynków o wysokości 25 m, dotyczą tylko skrzyżowań ulic i placów ukształtowanych historycznie, takich jak Plac Pokoju, dla którego projekt planu przewiduje wytworzenie właściwej obudowy przestrzennej.

Ponadto, zgodnie ze Studium, wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach.

Ad 4 i 5. Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu miejscowego nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”*.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest dla obszaru o ściśle określonych granicach przedstawionych na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wnioskowane wyłączenie terenu 4.6.MW/U z opracowania planu oznacza zmianę jego granic. Przepisy nie przewidują takiej możliwości w trakcie prowadzenia procedury planistycznej. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie

odłoży w czasie, a być może i uniemożliwi osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować. Powyższe nie leży w interesie Miasta.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków. Dopóty obiekty, o których mowa w treści uwagi, będą wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dopóty plan miejscowy musi je wskazywać. W związku z tym, że na etapie ponowienia procedury planistycznej doszło do wykreślenia z gminnej ewidencji zabytków obiektów oznaczonych symbolami E12b i E12c ustalenia planu zostały w tym zakresie skorygowane.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 1 maja 2023 r.,
- dotyczy kwartału ulic Pomorska – Uniwersytecka – Wierzbowa.

Składający uwagę wnioskują o:

1.dla terenu 2.4.KDW – „zastosowanie takich parametrów dla tej drogi, by nie było możliwości dodatkowego jej rozbudowania i dociążania”;

Uzasadnienie:

„Obecnie droga ta służy jako droga wewnętrzna dla Pomorskiej 107/113, Pomorskiej 115, Uniwersyteckiej 46/48 oraz będącej w (prze)budowie Pomorskiej 107 i Pomorskiej 107a. Obsługuje tym samym około 100 mieszkań. Po zakończeniu inwestycji Pomorska 107a (dwa nowe domy) oraz przebudowy Pomorska 107 dodatków dojdzie ok. 120 mieszkań, czyli łącznie będzie służyła 6 domom z ok. 220 mieszkańami. Jeżeli domy Uniwersytecka 38/40 i Uniwersytecka 42/44 pozbawione zostaną możliwości dojazdu do wejścia do klatek schodowych od strony ul. Wierzbowej poprzez zastosowanie wzdłuż ul. Wierzbowej na odcinku od Pomorskiej do Placu Pokoju, jak przewiduje to plan (2.1.MW/U) linii zabudowy pierzowej, wówczas droga 2.4.KDW będzie musiała dodatkowo obsługiwać te dwa domy. Spowoduje to wzrost obciążenia ruchem (zarówno mieszkańców, jak i służb porządkowych) i tak już ogromnie obciążonego naszego domu. Przypominamy bowiem, że okna naszego domu od strony północnej wychodzą na ul. Pomorską (1.KDL+T), po której poruszają się tramwaje (codzienna komunikacja [2 linie] plus trasa zjazdowa do zajezdni Telefoniczna) oraz która służy jako jedna z trzech, obok ul. Rewolucji 1905 r. i ul. Uniwersyteckiej, dróg wyjazdowych ze Śródmieścia w stronę węzła komunikacyjnego Stryków i zjazdu z autostrady Skoszewy Stare. Od strony południowej wzdłuż naszego domu biegnie obecnie droga dojazdowa do 3 będących w budowie i przebudowie domów: Pomorska 107 i Pomorska 107a (działki nr: 129/60 i 129/31) (jak wspomnieliśmy, ok. 120 mieszkań). Dodatkowe obciążenie tej drogi (2.4.KDW) spowoduje drastyczne pogorszenie i tak już ciężkich warunków, z którymi musimy się borykać z uwagi na istniejące rozwiązania drogowo-komunikacyjne.”

2.dla terenu 2.2.MW/U – „przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej od strony wschodniej, na odcinku prostopadłym do ul. Pomorskiej i do niej bezpośrednio przylegającym w taki sposób, by linia zabudowy nieprzekraczalnej pokrywała się z linią rozgraniczającą 2.2.MW/U i 2.4.KDW (drogę wewnętrzną)”;

3.dla terenu 2.5.MW/U – „cofnięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej i wyłączenie z tego obszaru przestrzeni zajmowanej obecnie przez budynek należący do Gminy (Pomorska 115b, dawny lokal Administracji Ogrody Sukiennicze)”;

Uzasadnienie:

„Zgodnie ze wstępnymi ustaleniami poczynionymi z Wydziałem Urbanistyki i Architektury UMŁ budynek ma zostać wyburzony, a teren przekazany czterem Wspólnotom Mieszkaniowym (Pomorska 107/113, Pomorska 115, Uniwersytecka 46/48, Pomorska 107) pod pergole (obecnie nie mamy gdzie składać odpadów komunalnych).”

4.dla terenu 2.6.KDW – „oznaczenie 2.6.KDW jako ciąg pieszo-rowerowy, a nie jako droga wewnętrzna”;

Uzasadnienie:

„(1) w miejscu tym, pomiędzy domami udało się zachować stare drzewa; (2) stworzenie możliwości dla przekształcenia tego miejsca w drogę wewnętrzną grozi potencjalnie stworzeniem „dzikiego” skrótu pomiędzy

Pomorską a Uniwersytecką umożliwiającą uniknięcie przejazdu przez notorycznie zakorkowane skrzyżowanie na Rondzie Solidarności.”

5.dla terenu 2.1.MW/U – „*zmianę przebiegu linii zabudowy w postaci wyłączenia fragmentu terenu w miejscu, gdzie obecnie usytuowana jest droga dojazdowa do Wspólnoty Mieszkaniowej Uniwersytecka 38/40 i Wspólnoty Mieszkaniowej Uniwersytecka 42/44, oznaczona na planie (Załączniku 1) jako ciąg pieszo-rowerowy, i pozostawienie w tym miejscu drogi wewnętrznej”;*

Uzasadnienie:

„Z perspektywy WM Pomorska 107/113 pozbawienie wyżej wymienionych Wspólnot (Uniwersytecka 38/40, Uniwersytecka 42/44) drogi dojazdowej do wejść do klatek schodowych (budynki nie mają wejść od strony ul. Uniwersyteckiej, a jedynie od strony „podwórza”) spowoduje, że jedyną możliwością w przypadku odbioru nieczystości, dowozu większych gabarytów (przeprowadzek) czy dowozu osób z ograniczeniami ruchowymi lub niepełnosprawnymi będzie przejazd przez drogę oznaczoną jako 2.4.KDW (od strony ul. Pomorskiej, pomiędzy Pomorską 107/113 a Pomorską 115)) oraz nowo wybudowaną przez dewelopera Pomorska 107 drogę pożarową. Tym samym znacząco wrośnie obciążenie drogi 2.4.KDW”.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Ustalona w § 25 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały szerokość drogi 2.4.KDW dotyczy szerokości terenu w liniach rozgraniczających i nie jest jednoznaczna z szerokością jezdni. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia różnych elementów drogi i urządzeń z nią związanych oraz być dostosowana do zapotrzebowania wynikającego z zainwestowania obszaru, który ww. droga ma obsługiwać.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że organizacja ruchu drogowego, w tym maksymalne obciążenia, wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń planu miejscowego.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 2.2.MW/U od strony drogi wewnętrznej 2.4.KDW została wyznaczona wzdłuż wschodniej elewacji istniejącego budynku. Przesunięcie linii zabudowy w stronę drogi wewnętrznej 2.4.KDW oznacza poszerzenie części działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, co nie znajduje w tym miejscu uzasadnienia. Zachowanie istniejącej odległości pomiędzy istniejącymi budynkami przy ul. Pomorskiej 107/113 i Pomorskiej 115A ma zagwarantować większy komfort mieszkańców i umożliwić właściwe doświetlenie pomieszczeń ze względu na znajdujące się w elewacjach bocznych okna. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązanie pozwala uchronić od zabudowy przestrzeń, która obecnie zagospodarowana jest pod zieleń i chodnik stanowiący dojście do klatek wejściowych.

Ad 3. Uwaga uwzględniona w zakresie cofnięcia linii zabudowy w terenie 2.5.MW/U.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenia z terenu 2.5.MW/U przestrzeni zajmowanej przez budynek.

Pozostawienie fragmentu działki w granicach terenu 2.5.MW/U daje możliwość, zgodnie z definicją przeznaczenia terenu zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 projektu uchwały, realizacji obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych oraz zagospodarowania tworzącego całość funkcjonalną z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, m.in. sytuowania pergoli. W związku z powyższym wyłączenie fragmentu działki z ww. terenu jest nieuzasadnione. Jednocześnie przesunięcie linii zabudowy spowoduje, że w miejscu istniejącego budynku nie będzie możliwości realizacji nowego budynku, pomimo że przestrzeń ta pozostanie w terenie 2.5.MW/U.

Ad 4. Uwaga uwzględniona.

Ad 5. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany przebiegu linii zabudowy oraz wyłączenia działki nr 129/59 spod możliwości realizacji budynków.

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej pozostawienia drogi wewnętrznej. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji, w kwartale ulic Jaracza-Pomorska-Uniwersytecka nie ma gruntów zakwalifikowanych jako drogi. Funkcjonujące na obszarze dojazdu do nieruchomości stanowią zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną terenu.

Do projektu planu została wprowadzona zmiana umożliwiająca zarówno pozostawienie istniejącego dojazdu w aktualnym przebiegu, jak i wydzielenie nowych dróg wewnętrznych.

Uwagi nr 7 i nr 8

- wpłynęły 2 maja 2023 r.,

- dotyczą kwartału: Uniwersytecka – Wierzbowa – Pomorska oraz działek nr: 129/13, 129/57, 129/6, 129/59, 129/50, 129/61, 129/35 i 129/52 w obrębie S-4.

Uwagi o numerach 7 i 8 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

Treść uwag:

„I. W zakresie zgodności projektowanego planu miejscowego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi:

1. Uwaga dotyczy ustaleń zawartych w Studium w zakresie wyznaczania wskaźników parkingowych dla obsługi istniejącej zabudowy. W szczególności zaś z ustaleń Studium w tym zakresie wynika brak „konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej (zabudowy istniejącej) przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania – wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb”. Powyższe ustalenia nie oznaczają braku konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla zabudowy istniejącej, lecz braku konieczności wyznaczania dla niej wskaźników. Tymczasem ustalenia planu, co wykażemy również w dalszej części uwag, rzeczywiście nie przewidują ustaleń dla zapewnienia możliwości parkowania mieszkańców istniejącej zabudowy. Nawet w przypadku jej przebudowy, nadbudowy, itp. mimo, że działania takie mogą wiązać się z ewentualnym przyrostem potrzeb, w którym to przypadku Studium nakazuje wyznaczenie wskaźników zabudowy, wskaźnik został przyjęty jako „0”. Oznacza to, że w tym zakresie projekt planu miejscowego nie jest zgodny z ustaleniami Studium – niezgodność ta oznacza naruszenie przepisów art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2022 r., poz. 503). Trzeba przy tym zauważyć, że paradoksalnie przyjęcie wskaźnika „0” jest wręcz „zbawienne” dla właścicieli bloków mieszkalnych, których przynależne im działki zostały wydzielone po obrysach tych budynków. Powyższe ustalenia projektu planu stanowią kontynuację skandalicznej wręcz, polityki Miasta w tym zakresie, co ma przełożenie na kreowane prawo miejscowe. Plan miejscowy winien uwzględniać interes publiczny w rozumieniu cytowanej powyżej ustawy, a zwłaszcza nie traktować marginalnie istniejącą zabudowę, dla której nie przewiduje się żadnego terenu towarzyszącego, niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania. Z ustaleń niniejszego planu wynika brak przewidywania niezbędnego terenu do obsługi istniejących budynków wielorodzinnych, potrzebnego dla urządzenia parkingów, zieleni towarzyszącej, dojazdów spełniających warunki przepisów techniczno – budowlanych, śmietników i placów zabaw dla dzieci.

2. W zakresie kształtowania architektonicznego nowej zabudowy w Studium Łodzi sformułowane zostało: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Tymczasem na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U oraz przyległych do niego terenach 2.1.MW/U oraz 2.7.MW/U wprowadzone są zapisy zachęcające wręcz do realizacji w parterach projektowanych budynków funkcji parkingowej, która nie posiada żadnego historycznego uzasadnienia na omawianym terenie. Tak rozwiązane partery budynków projektowanych, będą dostępne z poziomu przyległego terenu oraz pozbawione otworów okiennych. Wystarczy przeanalizować wygląd architektoniczny pierzei ulicznych ul. Wierzbowej, ul. Uniwersyteckiej, ul. Pomorskiej oraz rodzaje umieszczanych tam funkcji w poziomie parterów istniejących tu budynków. Partery tych budynków sytuowane są na różnych poziomach i posiadają funkcje przeważnie usługowe, bądź mieszkalne. Jedyne wyjątkiem są dwa budynki powstałe w ostatnim czasie przy ul. Wierzbowej nr12 i 14, choć i tu wjazdy do części garażowych „przeplatają się” z lokalami usługowymi oraz wejściami do części mieszkalnych umieszczonych na wyższych kondygnacjach. Nie zgadzamy się na realizację funkcji parkingowej w opisany sposób, tj zajmowanie całości parterów

projektowanych budynków jako parkingi. Obawiamy się, że powodować to będzie powstanie pełnych ścian w poziomach parterów realizowanych budynków mieszkalnych. Takie ustalenia nie są zgodne z widocznymi zasadami kompozycji znajdującego się tu zespołu mieszkalno-usługowego, do których odwołują się zapisy Studium w zakresie struktury przestrzennej, w ramach przewidywanych kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta. Poza tym zaplecza tak zaprojektowanych budynków, przy niewielkich powierzchniach wolnych od zabudowy wewnątrz kwartałów, tworzyć będą swoiste betonowe „studnie”. Tę kwestię poruszymy jeszcze poniżej, w ramach części naszych uwag dotyczącej ustaleń szczegółowych zawartych w niniejszym projekcie planu miejscowego.

3. Nawiązując do kierunków zmian struktury przestrzennej omawianego terenu, ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, w szczególności do ustaleń dotyczących:

-Przekształcania istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym;

-Zachowania ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta,

zglaszamy uwagę, iż ustalenia omawianego projektu planu miejscowego dla terenu Placu Pokoju (znajdującego się w sąsiedztwie naszej nieruchomości), są niezgodne z powyższymi zapisami. W świetle zaproponowanych ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, proponowana zabudowa jego pierzei w ramach terenów o symbolu 2.7.MW/U oraz części terenu 4.6.MW/U oznaczonej jako „strefa wysokości zabudowy” absolutnie nie świadczy o zachowaniu ekspozycji historycznej, nie mówiąc już o ochronie osi widokowej w kierunku Kościoła pw. Św. Teresy i Św. Jana Bosko, a także historycznej wysokości kształtującej sylwetę miasta w tym rejonie. Historyczną wysokość zabudowy wokół Placu Pokoju przedstawia zabudowa występująca w jego pierzei pn-wsch, pn-zach oraz zachodniej. Nieco wyższa jest tylko bryła dawnej Przędzalni bawełny Mordki Brensztajna, Izraela i Szapsa Rzechotów. Nad całością górowała jedynie kopuła Kościoła pw. Św. Teresy i Św. Jana Bosko. Propozycja realizacji wieżowców o wysokości 25 m, a nawet więcej (po uwzględnieniu zapisów szczegółowych), jest nie tylko niezgodna z cytowanymi zapisami Studium, ale prowadzić będzie do zniszczenia charakterystycznego i niepowtarzalnego klimatu omawianego fragmentu ul. Uniwersyteckiej.

II. W zakresie ustaleń ogólnych, dla całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych dla terenów objętych niniejszymi uwagami:

4. W §4 projektu uchwały brak jest definicji określenia „strefa wysokości zabudowy”. Biorąc pod uwagę, że strefa ta wkreślona została na styku z działką nr 129/13 w obrębie S-4, obawiamy się, że jest to równoznaczne z ustaleniem obowiązku sytuowania zabudowy w granicy z działką sąsiednią, co nie zostało wprost wyartykułowane w warunkach zabudowy zawartych w projekcie tekstu planu, a na co nie wyrażamy zgody. Ponadto powyższe zagadnienie uważamy za niedoprecyzowane w omawianych ustaleniach projektu planu. Pozostaje to w sprzeczności z treścią przepisu §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadać budynki i ich usytuowanie: Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 powyższego przepisu, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość. W omawianym przypadku plan miejscowy nie wypowiada się w tej kwestii, w ramach ustaleń zawartych w treści uchwały, natomiast równocześnie na rysunku powyższa strefa narusza granicę naszej działki. Niedoprecyzowanie ustaleń w tym zakresie traktujemy jako unik w celu bezproblemowego uchwalenia powyższych rozwiązań, dopuszczając zabudowę na styku z naszą działką. Pragniemy jednocześnie uprzedzić, iż takie zapisy stanowiąc będą przyczynek do przyszłych konfliktów społecznych, wobec naszego absolutnego sprzeciwu dla takiego rozwiązania.

5. Nie wyrażamy zgody na przyjęty na rysunku projektu omawianego planu miejscowego układ linii rozgraniczających, stanowiących granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu. Dotyczy to terenów oznaczonych następującymi symbolami: 2.2.MW/U (teren, na którym położona jest nasza działka oraz działki sąsiednich wspólnot mieszkaniowych występujących razem z nami), 2.1.MW/U, 2.7.MW/U, 2.3.ZP oraz 2.6.KDW. Jak wiadomo, przebieg projektowanych linii rozgraniczających w przyszłości będzie podstawą do dokonywania ewentualnych podziałów działek

znajdujących się w omawianym kwartale. Dokonywane podziały geodezyjne stanowić będą równocześnie dyspozycję wydzielenia nowych działek budowlanych, w tym terenu przyległego do naszych nieruchomości, który to teren, podobnie jak działki położone pod naszymi budynkami mieszkalnymi, zgodnie z projektem planu nie będzie posiadał dostępu do drogi publicznej. Jedyne do nich teoretycznie stanowić może dziwnie poprowadzona droga wewnętrzna oznaczona symbolem 2.6.KDW. „Niezwykłość” rozwiązania takiego dostępu do drogi publicznej polega na tym, że w żaden sposób nie spełnia ona warunków drogi, która rzekomo obsługiwać ma wszystkich mieszkańców budynków zlokalizowanych począwszy od nr 38/40 do nr 46/48, stanowiąc wyjazd z „przydzielonego nam terenu”, tj. o szerokości ok 8,00 m i ok. 150 m długości, wzdłuż naszych budynków. Oznacza to, że na pasku terenu o ośmiometrowej szerokości mielibyśmy zrealizować dojazd do wszystkich klatek schodowych, śmietniki dla każdej wspólnoty, zielen w ilości 20% powierzchni tego terenu oraz urządzenia rekreacyjne (o których mowa w § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadają budynki i ich usytuowanie - t.j. Dz.U.2022.1225), plac zabaw (choć jeden), miejsca postojowe dla samochodów (oddalone od okien naszych budynków zgodnie z przepisami cytowanego wyżej rozporządzenia)!? Do tego wszystkiego na końcu tak zaprojektowanego terenu towarzyszącego naszym budynkom mieszkalnym wielorodzinnym, tj. na wysokości bloku przy ul. Uniwersyteckiej nr 38/40 nie zostało przewidziane żadne miejsce na zwrotkę spełniającą przepisy przeciwpożarowe. Oświadczamy, że nie godzimy się na takie rozwiązanie! Jednocześnie pragniemy powiadomić, że wystąpiliśmy już do Gminy Miejskiej Łódź o użyczenie części terenu działki nr 129/59, położonej od strony ul. Wierzbowej nr 16A w celu urządzenia go (jak od zawsze miało to miejsce), jako terenu związanego z istniejącymi tu budynkami mieszkalnymi Uniwersytecka 38/40 i 42/44, gdyż budynki te mogą być wspólnie obsługiwane z ul. Wierzbowej, tak jak to się odbywa od dziesiątków lat. Dojazd do naszych budynków nie jest możliwy z ul. Uniwersyteckiej, gdyż nie pozwala na to brak możliwości urządzenia zjazdu z tej strony oraz fakt kuriozalnego wydzielenia działek po naszych budynkami po obrysie ich ścian zewnętrznych. Ponadto wejścia do naszych klatek schodowych znajdują się z przeciwnej strony niż ul. Uniwersytecka. W tym miejscu należy zaznaczyć, że istniejący dojazd urządzony z ul. Wierzbowej na wysokości nr 16A obsługuje w istocie trzy wspólnoty mieszkaniowe – przy ul. Wierzbowej 16, ul. Uniwersytecka 38/40 i ul. Uniwersyteckiej 44/46. Wspólnota przy ul. Wierzbowej 16 nie może użytkować zjazdu z ul. Wierzbowej przez istniejący przejazd bramowy, gdyż posiada on zbyt małą szerokość, aby mogły się nim poruszać samochody. Natomiast obsługa budynku Uniwersytecka 46/48 zawsze odbywała się od strony ul. Pomorskiej istniejącym tu zjazdem. Należy podkreślić, że obsługa wszystkich tych budynków jednym zjazdem nigdy nie była możliwa z uwagi występowanie różnic w wysokości terenu tuż za placem koło bloku Uniwersytecka 42/44 oraz znaczne zawężenie w tym miejscu szerokości działki nr 129/59 w związku z znajdującymi się tu budynkami garażowymi (od 1961 roku). Informujemy przy niniejszej okazji panią Prezydent, że na załatwienie naszego pisma w sprawie użyczenia terenu czekamy już blisko rok, co wydaje się być absurdem w świetle tego, że organy samorządu mają obowiązek załatwiać sprawy w terminach określonych przez Kodeks postępowania administracyjnego. Wobec braku jakiegokolwiek informacji ze strony Urzędu, w trakcie oczekiwania na załatwienie naszej sprawy wystąpiliśmy również o ustanowienie drogi koniecznej zapewniającej nam dostęp do drogi publicznej – dojazd z ul. Wierzbowej oraz dojście z ul. Uniwersyteckiej. Z uwagi na to, że Gmina Miejska również w tej sprawie nie podjęła żadnego działania jesteśmy zdecydowani wystąpić następnie na drogę sądową. Decyzja ta wydaje się być słuszna, zwłaszcza że projekt niniejszego planu miejscowego (prawo lokalne!) jest tak skonstruowany, że nadal pozbawia nas dostępu do drogi publicznej. W świetle powyższego formułowanie w stosunku do naszych budynków ustaleń dla nowej zabudowy, tj. warunków i możliwości ich przebudowy oraz nadbudowy, wydaje się mocno przesadzone i zdaje się niezgodne z przepisami prawa. O ile nam wiadomo, działka, aby mogła uzyskać pozwolenie na jakąkolwiek budowę musi posiadać dostęp do drogi publicznej, którego my nie mamy. Na zakończenie powyższych zagadnień pragniemy również wyrazić zdumienie, iż rysunek projektu planu zawiera jednocześnie ustalenie linii rozgraniczających drogi 2.6.KDW oraz ustalenie po śladzie jednej z nich -od strony ciągu naszych budynków mieszkalnych, również nieprzekraczalnej linii zabudowy, pozwalającej na dobudowanie się do granicy ze wspomnianą drogą wewnętrzną! Natomiast realizacja zabudowy w opisanej, południowej linii rozgraniczającej drogi całkowicie uniemożliwi obsługę komunikacyjną terenów położonych wzdłuż naszych budynków mieszkalnych. Czemu zatem ma służyć ta droga? W takiej sytuacji z całą pewnością zamysłem jej powstania nie była obsługa naszych budynków. Ponadto w naszej ocenie istniejące uwarunkowania terenu wydają się być niesprzyjające realizacji tej drogi (realizacja zjazdu publicznego w bliskiej odległości od skrzyżowania dróg głównych oraz występowanie starodrzewia na trasie przebiecia projektowanej drogi wewnętrznej).

6. W ramach ustaleń dla całego obszaru objętego planem zapisano w § 12 ust. 1 pkt 1 liczbę miejsc do parkowania dla pozostałych terenów, poza wymienionymi tam, jako 1 stanowisko na każde mieszkanie. Jest to sprzeczne z ustaleniami zapisanymi w § 12 ust. 1 pkt 3, gdyż nie zastrzeżono, że zapisy dotyczą wyłącznie budynków nowoprojektowanych. Przy okazji mamy również wrażenie, że Prezydent jako organ właściwy do stanowienia prawa w zakresie planów miejscowych, interesuje się zabezpieczeniem potrzeb w tym zakresie wyłącznie dla nowych inwestorów.

7. Linia rozgraniczająca teren „naszego podwórka” – część działki nr 129/59 od strony ul. Wierzbowej, pomiędzy terenem 2.1.MW/U i 2.2.MW/U, oddziela wylaz z podziemnego przejścia prowadzącego ze schronu znajdującego się w naszym bloku - Uniwersytecka 38/40 od terenu, na którym znajduje się ten schron wraz z dojściem do wylazu. Daje to możliwość dokonania podziału geodezyjnego w linii rozgraniczającej tereny. Natomiast wydzielenie terenu z wylazem ze schronu od działki, na której ten schron się znajduje jest niezgodne z przepisami dotyczącymi obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności.

8. Abstrahując od tego, że nie godzimy się na wydzielenie z działki nr 129/59 jej części przyległej do ul. Wierzbowej i przeznaczenie go pod nową zabudowę, zamiast na cele zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców istniejących tu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (potrzeb, których nie mamy możliwości zrealizować w ramach własnych działek: nr 129/13, a także 129/57 i 129/6), mamy również zastrzeżenia do samych ustaleń dla tego terenu (2.1.MW/U). W szczególności dotyczy to zapisu §17 ust. 4 pkt 1 d, dającego możliwość realizacji zabudowy stanowiącej powierzchnię zabudowy jako = 100% działki. W sytuacji braku jakichkolwiek zakazów realizacji zabudowy w granicach działek (przynajmniej niektórych), oznacza to dla nas życie w betonowej studni o szerokości 8 metrów wzdłuż naszego budynku mieszkalnego, w którym od tej strony mamy okna oraz balkony i jak dotąd chociaż trochę zachodniego słońca, głównie latem. Jak do tego dodamy wnioski z niezwykle zawilego zapisu zastrzeżenia w §17 ust. 4 pkt 3 a, jawi nam się następujący obraz: Podwórko – studnia o szerokości 8 metrów, w granicy od strony zachodniej budynek z parterem pozbawionym okien o wysokości 11 m na głębokości 4 m, a dalej w kierunku ul. Wierzbowej budynek ten staje się budynkiem o 21 m wysokości. Ponadto od strony pd-zach (przy Placu Pokoju, na terenie o symbolu 2.7.MW/U projektowany jest równocześnie wieżowiec o wysokości 25 m Dodajmy jeszcze, że żaden deweloper mający możliwość realizacji tu swojej inwestycji mieszkaniowej nie ośmielszy zagospodarować w powyższy sposób 100% powierzchni swojego terenu. Nie godzimy się na to, że i w tych kwestiach nie wzięto pod uwagę naszych praw i potrzeb jako mieszkańców. Pomysł zadaszania dziedzińców nie licuje zaś z hasłem - „Ochrona Ogrodów Sukienniczych”! Należy również zauważyć, że jedyny teren zieleni ZP w omawianym kwartale został przewidziany jako towarzyszący ostatniemu osiągnięciu deweloperskiemu na tym terenie (budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający niewielkie mieszkanie – „klatki” pod wynajem). Gdyby projekt planu był opracowywany na aktualnym podkładzie z mapy zasadniczej byłoby widać, że znaczna część terenu ZP zajęta jest już pod drogę pożarową obsługującą ten właśnie obiekt. Jakoś nie zmieściła się na terenie stanowiącym własność inwestora. Pewnie zależało mu na dużej ilości „klatek”. Miasto natomiast na realizację tej drogi wyraziło zgodę, mimo toczących się prac planistycznych. Jednym słowem realizacja na tym terenie zieleni urzędzonej publicznej to utopia.

9. Nie zgadzamy się z treścią zapisu §14 projektu uchwały dotyczącego ustalenia stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle powyżej zgłoszonych uwag nie widzimy żadnego wzrostu wartości naszej nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego. Widzimy za to drastyczne jej obniżenie, co będzie skutkowało naszymi wystąpieniami o stosowne odszkodowania, jeśli mimo naszego protestu plan w zaproponowanej formie zostanie uchwalony.

10. Kwestionujemy ustaloną w projekcie planu miejscowego intensywność zabudowy na poziomie większym niż 2,5, który wynika ze Studium Łodzi. W uzasadnieniu do uchwały brak jakichkolwiek informacji i wyliczeń udowadniających, że przyjęte ustalenia uwzględniają ustalenie Studium stanowiące wartość brutto w skali całego terenu.

11. Zapis § 4 ust. 1 pkt 11 stanowi niejako legalizację otworów okiennych w ścianach istniejących budynków, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działek i posiadających w nich otwory okienne lub drzwiowe. Jest to niezgodne z § 12 ust. 1 cytowanych powyżej warunków technicznych.”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**Wyjaśnienie:****Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi określa zasady polityki parkingowej, wskazując w ramach jednostki W3b dla zabudowy istniejącej *“brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania – wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb.”* Przedmiotowy projekt planu miejscowego jest zgodny z ww. ustaleniami Studium, ponieważ w § 12 ust. 1 pkt 3 uchwały określa dla zabudowy istniejącej podlegającej remontowi i przebudowie wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, którego wartość została ustalona na 0.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 definicją przeznaczenia terenu wszystkie elementy wskazane w uwadze, takie jak: zieleń, miejsca postojowe, urządzenia rekreacyjne i pergole śmietnikowe, mogą pojawić się w ramach wyznaczonych terenów MW/U. Plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji ww. elementów.

Pomimo to, w celu zabezpieczenia większej powierzchni pod ewentualne obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zabudowy istniejącej do projektu planu została wprowadzona zmiana polegająca na przesunięciu linii rozgraniczającej terenu 2.2.MW/U w kierunku wnętrza kwartału.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Przytoczone w uwadze zalecenie Studium dotyczące kształtowania architektonicznego nowej zabudowy znajduje swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu, w którym w § 5 pkt 6 lit. a ustalony został nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych, nakładający m.in. obowiązek realizacji parteru elewacji frontowej o wysokości minimum 4 m.

Zgodnie z § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) *“zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne”*.

Ustalenie, dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100% w przypadku realizacji funkcji parkingowej w pierwszej kondygnacji i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, ma na celu umożliwić spełnienie wskaźników parkingowych określonych w projekcie planu miejscowego bez konieczności budowy parkingu podziemnego, która w wielu przypadkach jest bardzo trudna lub wręcz niemożliwa do zrealizowania ze względu na lokalne uwarunkowania, w tym m.in. kształt i wielkość działki.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Z przestrzennego punktu widzenia jednym z pożądaných kierunków działań w odniesieniu do przestrzeni placów publicznych, takich jak Plac Pokoju, jest rekompozycja ich płaszczyzny, prowadząca m.in. do przywrócenia i ucytelnienia stanu historycznego. Jako podstawowe działanie w przestrzeniach wokół placów wskazuje się wytworzenie i szczególne ukształtowanie pierzei, stanowiących ich oprawę. Przedmiotowy projekt planu miejscowego realizuje wyżej opisany cel, wskazując wprost na potrzebę uzupełnienia zabudowy w narożnikach kwartałów, otaczających Plac Pokoju.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi maksymalna wysokość nowej zabudowy w narożnikach przy skrzyżowaniach ulic wynosi 25 m. Ponadto Studium dopuszcza również przewyższenia powyżej 25 m, m.in. ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Wskazane na rysunku planu strefy podwyższonej zabudowy, umożliwiające realizację budynków o wysokości 25 m, zostały wyznaczone w zgodności z ustaleniami ww. dokumentu, w oparciu o przyjętą spójną koncepcję kształtowania wysokości zabudowy wokół Placu Pokoju, z poszanowaniem skali zabudowy istniejącej.

Ustalenia projektu planu uzyskały akceptację właściwych służb konserwatorskich, w tym Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme uzgadnia projekt planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznacza to, że proponowane rozwiązania nie wpływają negatywnie na ekspozycję osi widokowej Kościoła pw. Św. Teresy i św. Jana Boska oraz odbiór historycznej sylwety Miasta.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego odnosi się do zasad sytuowania budynków przy granicy działki, o których mowa w § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, poprzez zapis zawarty w § 5 pkt 4 lit. b projektu uchwały. W związku z powyższym uwagę w niniejszym zakresie uznaje się za bezzasadną.

Dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy działki związane jest z realizacją jednego z celów planu, jakim jest kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych oraz uzupełnianie istniejących pierzei ulic, w szczególności w miejscach występowania ślepych ścian.

Należy również wyjaśnić, że pojęcie "strefa wysokości zabudowy" nie wymaga zdefiniowania w planie miejscowym, ponieważ z zawartej w § 4 ust. 1 pkt 27 projektu uchwały definicji wysokości zabudowy oraz pozostałych ustaleń projektu planu jednoznacznie wynika, co w ramach ww. strefy zostało dopuszczone.

Ad 5. Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy terenem 2.2.MW/U a terenami: 2.1.MW/U, 2.3.ZP i 2.7.MW/U.

W celu zabezpieczenia większej powierzchni pod ewentualne obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem zabudowy istniejącej do projektu planu wprowadzono zmianę polegającą na korekcie linii rozgraniczającej terenu 2.2.MW/U w kierunku wnętrza kwartału. Rozwiązanie to ma na celu umożliwienie, aby przestrzeń przed budynkami mogła stanowić docelowo wspólną własność właścicieli mieszkań, oraz pozwolić na jej zagospodarowanie w formie niezbędnych dojazdów i miejsc parkingowych oraz miejsc do gromadzenia odpadów, co z kolei przyczyni się do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

Uwaga uwzględniona w zakresie umożliwienia zachowania istniejącego dojazdu od ul. Wierzbowej.

W związku z koniecznością zapewnienia dostępu do drogi publicznej nieruchomościom położonym przy ul. Uniwersyteckiej 38/40, 42/44 i Wierzbowej 16 oraz trudnościami z obsługą komunikacyjną ww. nieruchomości w oparciu o wyznaczone tereny dróg wewnętrznych do projektu planu wprowadzono zmianę polegającą na wyłączeniu fragmentu działki nr 129/59, przyległej do ul. Wierzbowej, z możliwości realizacji budynków.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przebiegu linii rozgraniczających pomiędzy terenami 2.2.MW/U i 2.6.KDW.

W związku z uwzględnieniem części uwag do projektu planu została wprowadzona korekta polegająca na zmianie przeznaczenia terenu z drogi wewnętrznej 2.6.KDW na ciąg pieszo-rowerowy.

Odnosząc się do kwestii przebiegu linii zabudowy nieprzekraczalnej, należy zauważyć, że wyznaczenie jej nie po budynku, lecz w pewnej odległości od niego, w śladzie linii rozgraniczającej, ma na celu umożliwienie ewentualnej rozbudowy istniejących budynków, w przypadku, gdyby zaistniała taka potrzeba. Projekt planu nie narzuca jednak obowiązku realizacji rozbudowy. Zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 projektu uchwały definicją przeznaczenia terenu obszar zlokalizowany pomiędzy istniejącym budynkiem a linią zabudowy może być zagospodarowany w formie elementów tworzących całość funkcjonalną z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym m.in. pod zieleni, dojścia, dojazdy oraz miejsca parkingowe.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona.

Ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt. 1-3 projektu planu są komplementarne i należy czytać je łącznie. Wówczas jednoznacznie wynika z nich, że wskaźniki określone w pkt. 1 i 2 dotyczą wszystkich budynków, z wyłączeniem tych, o których mowa w pkt. 3.

Ad 7. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 15 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.

Tereny 2.1.MW/U i 2.2.MW/U zostały wydzielone ze względu na różną typologię występującej zabudowy.

Należy zauważyć, że wyłaz, o którym mowa w uwadze, znajduje się aktualnie za ogrodzeniem, na sąsiedniej działce budowlanej nr 129/50, co jest skutkiem już dokonanego podziału geodezyjnego.

Jednocześnie przedmiotowy projekt planu miejscowego uzyskał akceptację właściwych służb wojskowych, które dokonują jego oceny pod kątem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz uzgadniają projekt planu zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret czwarte.

Ad 8. Uwaga uwzględniona w zakresie wyłączenia części działki nr 129/59, przyległej do ul. Wierzbowej, z możliwości realizacji budynków.

Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej ustaleń dla terenu 2.1.MW/U, należy zauważyć, że projekt planu miejscowego ustala dla ww. terenu maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, który wynosi 65%. Przytoczony zapis, zawarty w § 17 ust. 4 pkt 1 lit. d projektu uchwały, stanowi jedynie dopuszczenie, zgodnie z którym istnieje możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, m.in. realizacji funkcji parkingowej w pierwszej kondygnacji i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki. Zapis ten ma na celu umożliwić spełnienie wskaźników parkingowych określonych w projekcie planu miejscowego bez konieczności budowy parkingu podziemnego, która w wielu przypadkach jest bardzo trudna lub wręcz niemożliwa do zrealizowania ze względu na lokalne uwarunkowania, w tym m.in. kształt i wielkość działki.

Należy również wyjaśnić, że plan miejscowy określa jedynie ogólne ramy docelowego zagospodarowania przestrzeni, na które nakładają się również inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym przepisy ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.).

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej terenu 2.3.ZP, należy zauważyć, że projekt planu jako przeznaczenie podstawowe dla ww. terenu wskazuje zieleń urządzoną publiczną, stanowiącą inwestycję celu publicznego. W związku z tym, że obowiązkiem planu miejscowego jest zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej nieruchomości zlokalizowanych w jego granicach projekt planu dopuszcza w granicach terenu 2.3.ZP także lokalizację dróg wewnętrznych (jako przeznaczenie uzupełniające). Zgodnie z definicją przeznaczenia podstawowego, zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 projektu uchwały, zieleń stanowić będzie przeznaczenie, które przeważa na danej działce.

Ad 9. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, ma charakter obowiązkowy. Należy podkreślić, że stawka procentowa obowiązuje dla wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w granicach planu. Nawet w przypadku braku wzrostu wartości konkretnej nieruchomości nie można wykluczyć wzrostu wartości innych nieruchomości w tym samym terenie. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. ustawy, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wartość nieruchomości zostanie wówczas oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku wzrostu wartości lub niedokonania zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem właściciel nie będzie ponosił z tego tytułu żadnych kosztów.

Ad 10. Uwaga nieuwzględniona.

Przepisy prawa nie nakładają obowiązku zamieszczania w projekcie planu informacji nt. wartości intensywności brutto oraz dowodów potwierdzających jej zgodność z wartością określoną w Studium. Jednocześnie na etapie sporządzania projektu planu przy ustalaniu wartości intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów bierze się pod uwagę konieczność spełnienia ustalenia Studium.

Intensywność brutto liczona jest w odniesieniu do całego obszaru objętego projektem planu, co oznacza, że przy jej obliczaniu uwzględnia się wszystkie tereny w nim wyznaczone, w tym również tereny dróg, placów i zieleni urządzonej.

W związku z powyższym, pomimo że intensywność zabudowy dla części terenów budowlanych przekracza 2,5, to intensywność brutto nie przekracza tej wartości.

Ad 11. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 11 projektu uchwały linię zabudowy pierzejowej należy rozumieć jako „rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną”.

Jednocześnie projekt planu poprzez zapis w § 5 pkt 4 lit. b dopuszcza sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy.

Ustalenia planu mają przyczynić się do wytworzenia ciągłej obudowy ulic w formie zabudowy pierzejowej. Dopuszczenie zawarte w ww. definicji wynika wyłącznie z faktu, iż potencjalne legalne otwory okienne i drzwiowe muszą mieć gwarancję funkcjonowania. Nie wyklucza to jednak likwidacji nielegalnych otworów w wyniku działań uprawnionych organów.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 2 maja 2023 r.,

- dotyczy nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wierzbowej 24/26.

Składający uwagę wnoszą o:

1., „wylączenie z ustaleń § 5 pkt 2) o treści: „tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy, z wylączeniem terenów: 4.6.MW/U, 4.7.MW/U i 5.1.MW/U, zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa” - poszerzyć co najmniej o tereny 4.9.MW/U, 4.13.MW/U lub o wszystkie tereny w kwartale ulic Uniwersytecka, Kopcińskiego, Jaracza, Wierzbowa”;

Uzasadnienie:

„Obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa umożliwia zmniejszenia o połowę wymogów w zakresie wymaganej odległości między budynkami, czasu nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, odległości przesłaniania itp., i został wprowadzony do prawa w celu umożliwienia uzupełnienia ścisłej zabudowy śródmiejskiej, której historyczny charakter i rozplanowanie oraz wielkości działek nie pozwalają na spełnienie wymogów techniczno - budowlanych ustalonych w przepisach. Złagodzone przepisy dotyczą obszarów śródmiejskich o zwartej zabudowie pierzejowej, sytuowanej w granicach wąskich działek sąsiednich, bez których kontynuacja zabudowy historycznej z pełnym frontem, oficynami w granicach i podwórzami szerokości 8-10 m nie byłaby możliwa, co prowadziłoby do degradacji zabytkowych struktur urbanistycznych będących dobrem kultury i źródłem tożsamości miast. Cały ww. kwartał nie stanowi jednak takiej zabudowy, która uzasadniałaby możliwość stosowania złagodzonych wymogów techniczno-budowlanych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej. Na ww. kwartale dominuje zabudowa wolnostojąca i nie znajduje się ani jeden budynek o cechach zabudowy pierzejowej śródmiejskiej, której przepis ten jest dedykowany. Przestrzeń pomiędzy zabudową jest wystarczająca dla spełnienia standardowych wymogów przepisów w zakresie odległości zabudowy i czasu oświetlenia światłem dziennym pomieszczeń mieszkalnych. Nie ma obiektywnych przesłanek do umożliwienia stosowania wymogów zmniejszonych o połowę. Istnieje natomiast niebezpieczeństwo wykorzystania mylnie pojmowanego obszaru zabudowy śródmiejskiej dla zysków inwestorów kosztem pogorszenia warunków życia mieszkańców budynków wzniesionych już dziesiątki lat temu. Należy ten błąd wyeliminować. Jego eliminacja powinna dotyczyć także terenu 4.9.U/M pomimo zastosowania na nim linii zabudowy, gdyż środek ten w określonych sytuacjach może okazać się niewystarczający, a ustalona na nim zabudowa wolnostojąca o małej intensywności w żaden sposób nie wypełnia znamion zabudowy śródmiejskiej. Inwestor ten podjął już próbę sytuowania budynku wielorodzinnego o wysokości 21 m w odległości zaledwie 10 m od innych.”

2., „zamianę statusu drogi z publicznej na drogę wewnętrzną, z 4 KDD na 4 KDW (numer wynikający z kolejności)”;

Uzasadnienie:

„Obecnie teren planowanej drogi stanowi parking na potrzeby mieszkańców posesji, częściowo zieleni i pustostan. Ta urbanistyczna kieszeń ma kameralny charakter i taki powinien jej nadal towarzyszyć. Jest to przedpole budynku wielorodzinnego, które w czasach jego realizacji prawnie zostało pominięte jako ważny element zamieszkania. Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa po 63 latach uzyskała sądowy tytuł służebności przejścia i przejazdu dla części tego terenu, umożliwiając legalne korzystanie z budynku i jego lokali. Droga publiczna nie jest zatem konieczna. Wprowadzanie w to miejsce przestrzeni publicznej jest błędem, ponieważ decyzja ta zamieni podwórze w przestrzeń tranzytu dużych grup ludzi. Wzrośnie zagrożenie przestępczością, a spadnie poczucie przynależności do miejsca zamieszkania kształtowane poprzez teren jako naturalne obrzeże zabudowy. Ponadto projekt planu powoduje, że zgodnie z przepisami odległość miejsc postojowych od okien pomieszczeń mieszkalnych: 7 m lub 10 m - zależnie od ilości zgrupowania miejsc postojowych (>10 lub >60) nie będzie już wymagana z powodu ich usytuowania w granicach pasa drogowego. Jest to nowa uciążliwość: hałas i spaliny pod oknem, na którą się nie godzimy.”

3., „doprowadzenie granicy pomiędzy terenami 4.KDD i 4.8.MW/U do granicy z terenem 4.7.MW/U po linii prostej, zamiast dosunięcia jej odcinka do IV-go wejścia bloku II posesji Wierzbowa 24/26 - rysunek planu. Jeżeli element drogi wymaga jej poszerzenia na jej końcu, poszerzenie należy uzyskać kosztem terenu nie zabudowanego 4.6.MW/U, a nie kosztem terenu już zabudowanego 4.8.MW/U”;

Uzasadnienie:

„Odcinek granicy dzielącej tereny 4. KDD i 4.8.MW/U przy ostatniej klatce schodowej został dosunięty do samego zadaszenia wejścia do budynku, co stanowi dodatkową uciążliwość i zagrożenie dla mieszkańców tej jego części. Wyjście spod zadaszenia klatki prowadzi bezpośrednio na teren drogi publicznej, a w przypadku budowy pętli zawracania - prosto pod samochód. Nie ma też miejsca na wydzielony chodnik.”

4.wykreślenie zapisu w §17 ust. 4 pkt 1 lit. d w odniesieniu do terenu 4.13.MW/U;

Uzasadnienie:

„W zachodniej części tego terenu przy granicach działki znajdują się zgrupowania okazałych drzew i w przypadku realizacji budynku w sposób opisany w projekcie planu, pozwalającej na zwiększenie powierzchni zabudowy do 100%, zapis ten będzie umożliwiał wycinkę tych drzew jako znajdujących się w kolizji z inwestycją. Miasto Łódź będące gospodarzem planowanej wystawy Expo o tematyce roli zieleni w mieście i głoszące ochronę drzew przed wycinką jako zasadniczego składnika jakości przestrzeni miejskiej i życia ludzi w mieście nie może dopuszczać ustaleń prawa lokalnego, które tą ideę degradują, lekceważą, są do niej w opozycji. Ponadto ww. teren sąsiaduje z terenami o zabudowie wolnostojącej i dopuszczenie na nim zabudowy w granicach działek sąsiednich (100% terenu) niszczy ład przestrzenny obszaru. Nie jest także jasne czy warunki zwiększenia parametrów należy traktować łącznie (koniunkcja) czy rozdzielnie (alternatywa) - określenie „a także” jest nieściśle.”

5., „południowo-wschodnią część terenu 4.8.MW/U, z ustaleniami w § 16 - zadrzewiony bogatym drzewostanem dziedziniec - postulujemy objąć strefą ochrony zieleni, jak na części terenu 4.9.U/M, jako jej kontynuację (na rys. szraf zielona krata). Jednocześnie wobec uwag właściciela terenu 4.9.U/M o zniesienie tej ustalonej już w projekcie planu formy ochrony drzewostanu - § 20 i rysunek - postulujemy utrzymanie ustaleń”;

Uzasadnienie:

„Ochrona drzewostanu w postaci ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu jest niewystarczająca i nie chroni go przed wycinką dla innych celów niż zabudowa lub wycinką bezcelową, bezmyślną. Jako uzasadnienie przywołujemy także tytuł gospodarza wystawy Expo Agricultur, który zobowiązuje Miasto do ochrony zieleni. Właściciel terenu 4.9. U/M w dyskusji mylnie zinterpretował uwagę o rozszerzenie strefy ochronnej zieleni terenu 4.9.U/M na teren 4.8.MW/U jako zamianę tych stref.”

6.Utrzymanie ustaleń dla terenu 4.9.U/M;

Uzasadnienie:

„Przez cały okres użytkowania bloków mieszkalnych wokół ww. terenu i wcześniej teren ten był i jest zabudowany jedynie budynkiem mieszkalnym jednorodzinny lub gospodarczym. W tak wyznaczonych granicach teren nigdy nie był zabudowany budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym lub zabudową o innej funkcji. Obecnie właściciel zamierza wybudować tu budynek wielorodzinny, którego wysokość przekracza wysokość okolicznej zabudowy ale także jego wielkość i nadmierne zbliżenie do terenu 4.8.MW/U drastycznie zakłócałyby warunki zamieszkania budynków sąsiednich poprzez niedoświetlenie mieszkań, przesłonięcie widoku, wycinkę drzew, brak otoczenia dla obsługi tej zabudowy. Zarówno gabaryty terenu jak również jego położenie w środku kwartału bez dostępu (bezpośredniego) do drogi publicznej uniemożliwiają jego przeznaczenie na zabudowę większą niż ustalono.”

7. „ustalenie linii zabudowy terenów zabudowanych 4.7.MW/U I 4.12.MW/U od strony terenów 4.4.ZP, 4.KDD i 4.10.KDX, rysunek planu - po linii frontowej istniejących budynków, a dla terenu 4.13.MW/U od strony ww. terenów - odpowiednio na przedłużeniu tych linii lecz nie bliżej niż w odległości 4 m (5m) od granicy terenów”

Uzasadnienie:

„Plan miejscowy powinien uwzględniać uwarunkowania terenu, w tym zwłaszcza istniejące naniesienia, a w szczególności budynki istniejące, tym bardziej nowo wybudowane. Rysunek planu abstrahujący od istniejących uwarunkowań w postaci zabudowy sprawia wrażenie akademickiego, życzeniowego i oderwanego od realiów rzeczywistości. Pozostawiony pas kilku metrów od linii zabudowy do zabudowy istniejącej nie umożliwia racjonalnego wykorzystania go na dodatkową zabudowę lub rozbudowę w kontekście istniejących struktur przestrzennych o określonej funkcji i cechach elementów budynków jak np. okna pomieszczeń mieszkalnych. Dodatkowo inny niż drogowy użytek terenów 4.4.ZP i 4.10KDX uniemożliwia realizację zabudowy w linii zabudowy wyznaczonej w granicy tych terenów (i działek) z uwagi na przepisy wykonawcze do ustawy Prawo budowlane (odległość od granicy). Ustalenia takie są teoretyczne podczas gdy plan ma być aktem prawa lokalnego realnego zastosowania.”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga uwzględniona w odniesieniu do terenów w przedmiotowym kwartale, których typologia zabudowy pozwala na rezygnację z ustaleń zawartych w § 5 pkt 2 projektu uchwały.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona.

Droga publiczna 4KDD ma docelowo stworzyć wraz z innymi wyznaczonymi w projekcie planu przestrzeniami publicznymi, do których należą tereny ciągów pieszych i zieleni urządzonej, spójny system ogólnodostępnych powiązań pieszych, umożliwiający dogodne przemieszczanie się po obszarze oraz skrócenie czasu dojazdu do poszczególnych ulic okalających kwartał, w którym położona jest przedmiotowa nieruchomość.

Wyznaczenie terenu drogi publicznej zagwarantuje dostępność tego obszaru dla wszystkich mieszkańców, co było nadrzędnym celem projektu planu.

Ustalona w § 24 ust. 3 pkt 11 lit. b projektu uchwały szerokość drogi 4.KDD dotyczy szerokości terenu w liniach rozgraniczających. Plan miejscowy nie przesądza o lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania, tj. jezdni, chodnika, zieleni, miejsc parkingowych, placu do zawracania itp. Przyjęta szerokość daje możliwość realizacji miejsc postojowych w taki sposób, aby były możliwie najdalej zlokalizowane względem istniejącej zabudowy.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Konieczność poszerzenia terenu 4.KDD w kierunku południowym wynika z faktu, że wyznaczona droga ma mieć charakter drogi bez wylotu, w ramach której niezbędna będzie realizacja placu do zawracania. Plan miejscowy nie przesądza jednak o lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania, tj. jezdni, chodnika, zieleni, miejsc parkingowych czy placu do zawracania. Nie wskazuje, która część drogi ma być

wykorzystywana na potrzeby ruchu pieszego, a która na potrzeby ruchu samochodowego, oraz jakie zostaną przyjęte zasady organizacji ruchu.

Ewentualne kolizje pomiędzy ruchem pieszych a ruchem samochodowym powinny być rozwiązywane na etapie opracowywania projektu drogowego. Będzie to moment, w którym, o ile zaistnieje taka potrzeba, możliwe będzie zastosowanie rozwiązań, które zapewnią bezpieczeństwo mieszkańcom wychodzącym z budynku.

Ad 4. Uwaga nieuwzględniona.

Przytoczony zapis, zawarty w § 17 ust. 4 pkt 1 lit. d projektu uchwały, stanowi dopuszczenie, zgodnie z którym istnieje możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, m.in. realizacji funkcji parkingowej w pierwszej kondygnacji i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki. Zapis ten ma na celu umożliwić spełnienie wskaźników parkingowych określonych w projekcie planu miejscowego bez konieczności budowy parkingu podziemnego, która w wielu przypadkach jest bardzo trudna lub wręcz niemożliwa do zrealizowania ze względu na lokalne uwarunkowania, w tym m.in. kształt i wielkość działki.

Należy wyjaśnić, że rezygnacja z ww. zapisu nie zapewni ochrony istniejących drzew przed wpływem możliwej do zrealizowania nowej zabudowy.

Aby przyjęte w projekcie planu sformułowanie nie budziło wątpliwości interpretacyjnych do projektu planu wprowadzono zmianę polegającą na zastąpieniu słów "a także" słowem "lub".

Ad 5. Uwaga nieuwzględniona.

W wyniku analizy złożonych uwag podjęto decyzję o rezygnacji z wyznaczania stref zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego na obszarze planu. Strefy te nie są narzędziem gwarantującym ochronę istniejących drzew. Prawną formą ochrony okazałych i cennych przyrodniczo drzew jest ochrona pomnikowa, której ustanawianie wykracza poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Ustaleniami projektu planu, które sprzyjają ochronie istniejącej zieleni, jest określony dla terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacja linii zabudowy.

Ad 6. Uwaga nieuwzględniona.

W związku z zarzutem nierównego traktowania sąsiednich nieruchomości oraz przeprowadzoną analizą sposobu istniejącego zagospodarowania obszaru, obejmującego tereny 4.8.MW/U i 4.9.U/M do projektu planu wprowadzono zmiany polegające na połączeniu obu terenów oraz przyjęciu dla nich ujednoczonych wskaźników i parametrów dostosowanych do charakteru oraz lokalizacji nieruchomości. Ww. zmiany pozwalają na zabezpieczenie prawidłowych relacji przestrzennych.

Ad 7. Uwaga uwzględniona.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 4 maja 2023 r. (data nadania: 29 kwietnia 2023 r.),

- dotyczy działki nr 129/17 w obrębie S-2.

Składający uwagę wnoszą o:

1., „zmianę linii zabudowy zgodnie z ustaleniami załącznika graficznego decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr DAR-UA- VI.1075.2013 z dn. 12.07.2013 roku”;

Uzasadnienie:

„Zdaniem wnioskodawcy zaproponowane w projekcie planu ukształtowanie linii zabudowy jest nieracjonalne, nieuzasadnione i niemożliwe do spełnienia przy poszanowaniu prawa budowlanego i przepisów urbanistycznych. Po pierwsze, wprowadzenie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem projektu planu MPZP 210 będzie skutkowało wytworzeniem ślepej ściany o długości około 9 metrów, co jest szczególnie wadliwym i szkodliwym z punktu widzenia ładu przestrzennego rozwiązaniem urbanistycznym. Po drugie układ linii zabudowy na działce nie jest w stanie wykreować bramy urbanistycznej ul. Uniwersyteckiej na odcinku na północny-wschód od pl. Pokoju, ponieważ analogiczna linia po drugiej stronie ulicy opiera się na bloku mieszkalnym o wątpliwej wartości architektonicznej i estetycznej. O ile próby regulacji formy pl. Pokoju

podejmowane w części południowo-zachodniej można uznać za racjonalne i spójne, to zabudowa części północno wschodniej charakteryzuje się już odstępieniem od kontynuacji tradycyjnego układu zwartej zabudowy pierzejowej, który zapoczątkowano tutaj w latach 20. i 30. XX wieku. Niezrozumiała jest zatem w tym kontekście próba podporządkowania nowego układu przestrzennego zabudowy ul. Uniwersyteckiej, która została wytyczona w okresie II RP, trzeciorzędnemu budownictwu blokowemu z okresu PRL. Po trzecie, ustalenie linii zabudowy w projekcie planu jest sprzeczne z historycznym założeniem przestrzennym placu, który powstał w latach 20. XX wieku na skrzyżowaniu ul. Trębackiej (dziś Uniwersytecka) oraz ul. Południowej (dziś Rewolucji 1905 r.), co potwierdza m.in. plan Wojewódzkiego Miasta Łodzi z 1929 roku (tzw. Plan Ostrowskiego) oraz Plan Ogólny Zabudowania Łodzi z lat 30. XX wieku (wersja ostateczna z dnia 28 marca 1935 r. przyjęta przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych w Warszawie, uchwalona przez Radę Miejską Łodzi w dniu 24 czerwca 1930 r., uchwała nr VII, protokół nr XVI). Po czwarte, proponowana linia zabudowy nie uwzględnia istniejących podziałów własnościowych, więc założenie uzyskania efektu przestrzennego w postaci narożnika-bramy ul. Uniwersyteckiej jest całkowicie nierealne. Po piąte, określona linia zabudowy koliduje z przebiegiem podziemnej infrastruktury technicznej, w tym sieci ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Po szóste, przyjęte linie zabudowy są nieracjonalne, a właściwie niemożliwe do spełnienia z punktu widzenia przesłaniania budynków istniejących. Otóż dostosowanie nowej zabudowy w proponowanych gabarytach zgodnie z zapisami projektu mpzp w tej jednostce (strefa SWZ25) do proponowanych, obowiązujących linii zabudowy pierzejowej spowoduje zarówno zacienianie, jak i przesłanianie budynku na sąsiedniej działce 129/52.”

2., „ustalenie minimalnej wysokości zabudowy zgodnie z zapisem ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (minimalna wysokość - na przedłużeniu gzymsu wieńczącego elewacji frontowej od strony ul. Wierzbowej istniejącego frontowego budynku na działce nr 129/52 w obrębie S-02) lub podanie tej wartości w metrach”;

Uzasadnienie:

„Zdaniem wnioskodawcy ustalenie minimalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m jest sprzeczne z zasadami ciągłości tkanki historycznej miejskiej i dysharmonizujące istniejący układ przestrzenny ul. Wierzbowej. Pragnę podkreślić, że warunki zabudowy określone obowiązującą decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr DAR-UA-VI.1075.2013 z dn. 12.07.2013 roku, zostały przygotowane w oparciu o rzetelną i dogłębną analizę urbanistyczną. Dlatego też uważam za niewłaściwe i nieracjonalne pominięcie tej decyzji administracyjnej w procesie przygotowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP 210.”

3., „określenie wymagań parkingowych tak jak w ww. decyzji o warunkach zabudowy (...) czyli poprzez wprowadzenie w § 12, ust. 1. Punktu 4) w brzmieniu: W przypadku budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 150 m² nie stosuje się wymogów określonych w pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów - 2.”

Uzasadnienie:

„Jak już wspomniano na wstępie, w obecnym ukształtowaniu przestrzennym rejonu skrzyżowania ul. Wierzbowej, Rewolucji 1905 r. oraz ul. Uniwersyteckiej działka nr 129/17 ma bez wątpienia charakter działki specjalnej, która powinna być traktowana w sposób szczególny. Uwzględniając to zapisy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr DAR-UA-VI.1075.2013 z dn. 12.07.2013 roku również w zakresie obsługi komunikacyjnej, nic wymagając dużej ilości stanowisk postojowych dla ww. nieruchomości. Jest to całkowicie zgodne z ogólną polityką zrównoważonego rozwoju, wg której należy stanowczo ograniczać indywidualny transport samochodowy w centrach miast. Zważywszy na bardzo dobrą obsługę zbiorową transportem publicznym rejonu pl. Pokoju (obecność linii kilku autobusowych na ul. Uniwersyteckiej i ul. Jaracza, linie tramwajowe na ul. Pomorskiej, bliskość dworca kolejowego) obsługa komunikacyjna działki nr 129/17 powinna opierać się na transporcie publicznym, nie indywidualnym. Jednym ze skutecznych sposobów ograniczania kongestii oraz ogólnego użytkowania wysokoemisyjnego transportu indywidualnego jest drastyczne limitowanie ilości stanowisk postojowych. W ten sposób, pozbawiając możliwości parkowania, skutecznie zniechęca się do posiadania/użytkowania samochodów osobowych w centrach miast. To założenie prawidłowo uwzględniała przywoływana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr DAR-UA-VI.1075.2013 z dn. 12.07.2013 roku, która wymagała dwóch stanowisk postojowych dla przedmiotowej działki. Niestety, ustalenia projektu planu nie respektują tych założeń.”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga nieuwzględniona.

Do projektu planu została wprowadzona zmiana, polegająca na zastosowaniu takich linii zabudowy, które zagwarantują właściwą obudowę przestrzeni publicznych, tj. Placu Pokoju, ul. Wierzbowej i ul. Uniwersyteckiej, a jednocześnie dadzą możliwość usytuowania budynków zgodnie z przebiegiem linii zabudowy określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Ad 2. Uwaga uwzględniona.

Do projektu planu została wprowadzona zmiana polegająca na dostosowaniu parametru minimalnej wysokości zabudowy do wysokości istniejącego budynku usytuowanego na działce nr 129/52.

Należy zauważyć, że nie ma możliwości wprowadzenia do projektu planu miejscowego przytoczonego w uwadze zapisu z decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ warunkuje on wysokość zabudowy od wysokości istniejącego budynku.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że przy jego ustalaniu konieczne jest zachowanie wymogów prawidłowej legislacji, polegających na tworzeniu przepisów czytelnych, zrozumiałych i niebudzących wątpliwości interpretacyjnych.

Ad 3. Uwaga nieuwzględniona.

Zapis w zaproponowanym brzmieniu nie może zostać wprowadzony do projektu planu, ponieważ błędne jest ustalanie wskaźnika powierzchni zabudowy w odniesieniu od powierzchni zabudowy.

Do projektu planu została wprowadzona zmiana polegająca na ustaleniu indywidualnego wskaźnika umożliwiającego realizację zgodnej z założeniami planu zabudowy, uwzględniającego wielkość i kształt przedmiotowej nieruchomości.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 2 maja 2023 r.,
- dotyczy działki nr 129/17 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Przedmiotem zarzutów są zapisy zawarte w projekcie planu MPZP 210 odnośnie parametrów i wskaźników urbanistycznych dla nieruchomości opisanej powyżej (jednostka 2.7.MW/U, strefa SWZ25). Zarzucamy, że w/w projekt MPZP 210 godzi bezpośrednio w nasz interes prawny i narusza nasze uprawnienia wynikające m. in. z prawa własności, ogranicza prawo dysponowania tą nieruchomością jak również generuje potencjalnie nieodwracalne straty finansowe związane z uniemożliwieniem realizacji inwestycji budowlanej w zamierzonym kształcie a w praktyce całkowicie uniemożliwia realizację jakiegokolwiek inwestycji budowlanej.

Zwracamy uwagę, że powyższa nieruchomość gruntowa została nabyta w konsekwencji procesu reprivatyzacyjnego, w którym to właściciele prawni odzyskali prawo do jej dysponowaniem jak również uzyskali odszkodowanie od Skarbu Państwa za inne nieruchomości tworzące dzisiaj Plac Pokoju.

Ta nieruchomość dz. nr 129/17, obręb S-2 została przez ówczesnych właścicieli wystawiona na sprzedaż a Skarb Państwa (Miasto Łódź) nie skorzystało z prawa pierwokupu, w związku z czym nabyliśmy tą działkę z zamiarem odtworzenia (wybudowania) kamienicy zgodnie z jej pierwotnym kształtem domykającym symetrię tej części Placu Pokoju.

Zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy DAR-UA-VI.1075.2013 z dn. 12.07.2013 r. i rozumiejąc potrzebę uporządkowania nowego przebiegu linii zabudowy ulicy Uniwersyteckiej nie oprotestowaliśmy ograniczenia powierzchni zabudowy o niemal połowę.

Dzisiaj doświadczamy sytuacji, gdzie kosztem tylko i wyłącznie naszej nieruchomości potencjalne uchwalenie MPZP 210 w takim kształcie spowoduje, że będziemy jedynymi! właścicielami nieruchomości na Placu Pokoju, którzy stracą na rzecz właścicieli sąsiednich nieruchomości. Gdybyśmy wiedzieli, że w zamysłach UM Łodzi jest ostatecznie ograniczenie prawa do dysponowania tą nieruchomością nigdy byśmy jej nie nabyli. Widoczny gołym okiem projekt scalenia w tym obszarze nieruchomości godzi w nasze podstawowe interesy wynikające z prawa własności.

Podkreślamy z całą stanowczością, że w/w działka jest jedyną nieruchomością budowlaną na Placu Pokoju i swoim projekcie MPZP 210 całkowicie niweczy wszelkie prawa, które do tej nieruchomości posiadamy.

Żądamy uwzględnienia w pracach nad MPZP 210 uwzględnienia naszych Zarzutów Uwag (jako załącznik) wniesionych osobnym pismem.

W naszym przekonaniu projekt planu zagospodarowania przestrzennego w aktualnej postaci narusza przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego w szczególności poprzez pominięcie zasady określonej w art. 8 tej ustawy, która nakazuje każdemu organowi administracyjnemu rozpoznawanie sprawy w sposób budzący zaufanie do władzy publicznej, ponieważ nie kierowano się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Skutkiem planu jest poniesienie przez nas całkowitego ciężaru pomysłów urzędu, których beneficjentami mają być inne podmioty usytuowane w pobliżu. Jest to naruszenie prawa własności nieproporcjonalne do celów jakiemu ma służyć plan zagospodarowania i budzi wątpliwości co do rzetelności (obiektywności organu) przy podejmowaniu decyzji i narusza w rażącym stopniu nasze prawa j w stosunku do innych podmiotów, których nieruchomości na takim rozwiązaniu znacząco zyskują na atrakcyjności, co jest dyskryminacją.”

Do uwagi dołączono załącznik – uwagę z dn. 28.04.2023 r. do projektu mpzp (oznaczoną na użytek procedury planistycznej nr 11).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie dotyczy treści merytorycznej projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Wyjaśnienia dotyczące uwag, stanowiących załącznik do ww. uwagi, zostały zamieszczone przy uwadze nr 11.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 4 maja 2023 r. (data nadania: 2 maja 2023 r.),
- dotyczy działki nr 222/1, obręb S-2, położonej przy ul. Wierzbowej 28 w Łodzi.

Treść uwagi:

„Prosta analiza projektu (część rysunkowa) sporządzona jest na podkładzie budowlanym:

- nie zawierającym poziomicy, czyli nie określającym rzeźby terenu położonego w obszarze: ul. Kopcińskiego - ul. Jaracza - ul. Wierzbowa - ul. Uniwersytecka. Opracowanie dokumentacji na powierzchni idealnej geoidy jest bardzo wygodne. Dlatego wykorzystano informacje zawartą w założeniach projektowych opracowanych przez Panię mgr Kamilę Pawlak i mgr Annę Olaczek, cytuje: Ponieważ jednak centralna część Łodzi, w której zlokalizowany jest omawiany obszar, została całkowicie zurbanizowana, w rzeźbie terenu odnaleźć można liczne przekształcenia, w postaci zrównania terenów pod zwartą zabudowę i drogi.

W rzeczywistości widoczne są na omawianym obszarze liczne ślady niwelacji terenu w postaci zwałowania ziemi i segmentowania budynków (w bloku przy ul. Jaracza i prostopadłym do Wierzbowej 24/26 i Jaracza 94). Istotne jest to, że różnica rzędnych pomiędzy powierzchnią przy posadowieniu Kościoła Św. Teresy i chodnika ul. Kopcińskiego a powierzchnią chodnika przy ul. Wierzbowej wynosi 7 m. Ma to kolosalne znaczenie w kierunkach i wektorach przepływu opadów wód powierzchniowych i gruntowych. Należy tu zwrócić uwagę, że działka Wierzbowa 28 położona jest około 3 metry nad powierzchnią tej ulicy. W czasie budowy, wg projektu mgr inż. Jerzego Mielniczka modernistycznych bloków mieszkalnych dokonano istotnej zmiany

usytuowania bloku przy ul. Wierzbowej 24 (równoległego do niej). Pierwotnie, front budynku miał znajdować się bezpośrednio przy chodniku ulicy Wierzbowej, podobnie jak to ma miejsce przy ul. Jaracza. Jednak samowolnie wykopy fundamentowe wykonano w obecnym położeniu, uzyskując, od zachodu odkryty teren zielony, zaś od strony wyjść - wąski chodnik i kolejny teren zielony łączący się z powierzchnią działki Wierzbowa 28. Uniemożliwia to dojazd pojazdów transportowych i ratunkowych do poszczególnych klatek. Ale uzyskano to, że blok Wierzbowa 24 i 26 mają fundamentowanie na tym samym poziomie. Dalsze skutki takiego położenia będzie omówione dalej.

Przesunięcie w/w bloku spowodowało także zacienienie działki w godzinach popołudniowy w 1/3 jej powierzchni. Z tego względu, teren od strony północnej oznaczony na Planie jako przeznaczony pod zielen jest zacieniony przez pół dnia. Gorzej jest z terenem zielonym planowanym na stronie południowej. Ten fragment posesji zacieniony jest przez cały dzień, a życie biologiczne aktywne jest głównie poprzez kultury bakterii kompostowych.

W Omawianym opracowaniu Stwierdzono, że, cytując: Niezwykle istotnym i rozpoznawalnym elementem krajobrazu w tej części miasta jest socrealistyczny kościół św. Teresy od Dzieciątka Jezus i św. Jana Bosko, usytuowany u zbiegu ulic dr. Stefana Kopcińskiego oraz Uniwersyteckiej (obok rozebranego już drewnianego kościoła z 1493 r.) Świątynia oddana została do użytku w 1963 r. i stanowi najwyższy obiekt w tym obszarze (64 m wysokości).

Autorki, z pewnym żalem, wspominają rozebrany 60 lat drewniany kościół na ówczesnym pl. Marchlewskiego nie zauważają, że na ul. Kopcińskiego, na terenach byłych składów drewna zbudowano dwa wysokościowe budynki mieszkalne dominujące w krajobrazie szczególnie mocno od strony zachodniej. Podczas prowadzenia wykopów pod te budynki, do rzędnych dolnego poziomu garaży podziemnych stwierdzono naruszenie poziomych warstw gruntu, prowadzące do naruszenia naturalnych przepływów wód gruntowy. Skutki tego będą omówione w dalszym ciągu opracowania.

W omawianym opracowaniu bardzo wnikliwie określono charakterystyki gruntów występujących w omawianym obszarze. Cytując: Obejmują one utwory glebowe przeobrażone wskutek oddziaływania zabudowy komunalnej. Dokonują się w nich zasadnicze zmiany właściwości morfologicznych, fizycznych i chemicznych, które zaburzają układy biologiczne w glebie i doprowadzają do jej degradacji - pokrywa glebowa, cechuje się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia i bardzo małą zawartością związków potrzebnych do prawidłowego przebiegu procesów wegetacji roślin. Głębokość pokrywy gleb antropogenicznych przekracza 2,00 m.

W dalszym ciągu: Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych. Gleby i grunty Skalami macierzystymi gleb obszaru opracowania są w większości piaski wodnolodowcowe, a także piaski wodnolodowcowe na glinach zwałowych, gliny zwałowe oraz piaski rzeczne

Oraz: Na obszarze tym nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)

W tym miejscu zbyt mała wnikliwość Auterek spowodowała, że założenia projektowe dotyczące zawartości gruntów na terenie będącym przedmiotem planowania są nierzetelne. Od roku 1860 wytyczono w Łodzi ul. Cegielnianą (od roku 1947 - Jaracza). Łączyła ona cegielnię usytuowaną w północnej części obecnego Pl. Dąbrowskiego z kopalniami gliny. Podczas dalszej urbanizacji Łodzi, i wyczerpaniu źródeł gliny pozostała tam glinianka, potem plac targowy związany także z dochodzącą tam ul. Targową. W roku 1930 zlikwidowano plac targowy z obszar placu zniwelowano. Ślad po wzmiankowanej gliniance jest widziany na ścianach Teatru Wielkiego, albowiem część administracyjno-artystyczna teatru „opasująca” wysokościową część teatru (wys. 42 m) odchyła się od pionu w kierunku Jaracza o kilka centymetrów. W okresie do roku 1930 w okolicach ul. Jaracza w kierunku Stoków rozpoznanych zostało 13 kopalń gliny (źródeł surowca naturalnego - gliny dobrej jakości). Pozostały po nich puste doły. Część z nich została zasypana podczas zabudowy śródmieścia w latach 30-tych i później. Jeden z nich, napełniony wodą, który Pani mgr Anna Olaczek powinna pamiętać z autopsji ponieważ postawiono nad nim Instytut Fizyki Uniwersytetu Łódzkiego przy ul. Pomorskiej. W związku z powyższym należy podważyć pogląd, że na terenie będącym przedmiotem opracowania planistycznego brak było informacji o wydobywaniu kopalni ani informacji, gdzie i czym zasypano je podczas rozbudowy miasta. Zawarty tu wstęp ma dowiedzieć, szczególnie wobec dalej przedstawionych informacji, że autorzy Planu Zagospodarowania nie zdobyli dostatecznej wiedzy o własnościach podziemnych terenu położonego na posesji

Wierzbowej 28, w kształcie przed wywłaszczeniami i w jej aktualnym obrębie. Trzeba tu zaznaczyć do lat 60-tych obejmowała ona teren od ul. Wierzbowej do końca działki następującej w kierunku ul. Kopcińskiego. Na działce w jej obecnych granicach znajduje się zasypana glinianka zajmująca swą koroną około 75 % powierzchni. Granica północna przebiega około 7 metrów wzdłuż bloku stojącego poprzecznie do ul. Wierzbowej. Granica południowa znajduje się około 2 metry od płotu równoległego do bloku przy ul. Jaracza. Głębokość glinianki wynosi ponad 9 metrów, a pod budynkiem piętrowym jest większa. Granica od strony wschodniej i zachodniej nie jest dokładnie określona. Glinianka jest zasypana odpadami popielnicowymi i popiołem węgla kamiennego i drewna oraz śmieciami komunalnymi. Wypełnienie charakteryzuje się niską chłonnością i wysokim stopniem ubicia. Nie jest to warstwa stabilna i jednolita. Świadczy to o tym fakt, stojący do niedawna budynek gospodarzy, parterowy 15 lat temu pochylił się, bez zarysowań o 10° w stronę środka działki. Z kolei północno-wschodni róg budynku E13 (wg dokumentacji MPU) obniżył się o około 0.5 m dewastując konstrukcję wewnętrzną budynku. Wypełnienie glinianki zasypane jest ziemią z wykopów miejskich warstwą od 0,2-0,5 metra. Budynek będący wpisany na listę zabytków (E3) został wybudowany w roku 1928 jako garaż z mieszkaniem dla kierowcy. Wyposażony jest np. w głęboki kanał. W dalszym ciągu został zaadoptowany na mieszkalny, 4 pokojowy o łącznej powierzchni użytkowej około 80m². Trudne warunki geologiczne spowodowały, że już w roku 1935 nie był przeznaczony do zabudowy wysokiej co spowodowało zmniejszenie wymiaru podatku od nieruchomości. Podczas przyłączenia Łodzi do rzeszy niemieckiej nieruchomość i okoliczne budynki drewniane nie zostały wywłaszczone. W latach 50 planowano na terenie będącym przedmiotem planowania zamierzono wybudować osiedle uniwersyteckie. Podczas planowania budowy osiedla spółdzielczego w roku 1959 wykonano odwierty terenowe i zdecydowano bloków mieszkalnych w układzie istniejącym. Kolejny raz wykonano odwierty wykonano na początku lat 70 po czym dokonano przymusowego zakupu działki wewnętrznej tworząc tam teren zielony z dostępem podówczas jedynie od ul. Jaracza.

Podstawowym brakiem, dyskwalifikującym z punktu widzenia Zleceniodawcy, Rady Miasta jest brak, nawet brak próby wykonania prognozy finansowej określającej potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w w/w rejonie. Cytuje dalej:

„ Oszacowany(?? Gdzie i jak) poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie ”

Autorzy nie pokazują żadnego oszacowania i z pewną dezynwolturą określają starania właścicieli nieruchomości w celu zachowania jej w polepszonym stanie. Wydaje się, że nawet nie posiadają wiedzy o tym, że dostali oni warunki zabudowy, w tym uzgodnieniami dokonanymi ze służb konserwatorskimi.

Reasumując

- przedmiotem opracowania jest prywatna działka zabudowana budowlą „garażem z mieszkaniem dla kierowcy” będącym zabytkiem wczesnego (w Polsce) modernizmu, budynek jest w stanie skrajnej destrukcji, jest wyłączony z eksploatacji i w każdym momencie może ulec częściowemu zawaleniu,

- do jego odbudowy konieczne jest wsunięcie pod jego fundament żelbetonowej płyty nośnej, postawienie na niej uniesionych ścian nośnych i działowych i odbudowa instalacji przyłączeniowych. Jest to możliwe pod warunkiem, że inwestor określi w ogóle funkcję dla budynku,

- koszt odbudowy określony parametrycznie przekracza 572% budowy identycznego budynku od nowa,

- wybudowanie zespołu budynków wysokościowych wraz z garażami podziemnymi przy ul. Kopcińskiego oraz wyburzenie budynku dawnej „stolarni”, około 3 lata temu wywołało zakłócenie z stosunków wodnych na omawianym terenie. I tak woda z powierzchni działki Wierzbowa 28, spływał w kierunku południowym zawilgacając w znacznym stopniu piwnico schrony i pomieszczenia dawnej kotłowni w bloku przy ul. Jaracza. Blok ten stoi 1 m niżej od powierzchni zasypanej glinianki. Natomiast przepływ wody w kierunku przeciwnym, do bloku prostopadłego do Wierzbowej jest tak silny, że w piwnico-schrony zalane są wodą a ściany zewnętrzne tak nasiąknięte, że w okolicy pierwszego segmentu tynk odpadł już do wysokości 1 metra od powierzchni gruntu, Na marginesie, wyjścia z owych 3 piwnico schronów nie są zaznaczone na planie i podziemne dojścia nie są zaznaczone na planie choć trzeba przyznać jedno z nich jest położone po przeciwnej stronie ul. Jaracza.

- zmiana wektorów wód poziomych jest także dotkliwa dla nawodnienia systemu korzeniowego drzew położonych na działce Wierzbowa 28 i położonych poniżej. I tak w omawianym okresie 3 letnim uschły 4 drzewa a 2 poległy na skutek wyrwania bardzo płytkich korzeni na skutek wichury.

Usychają drzewa położone wzdłuż ul. Wierzbowej, które i tak zostały zaatakowane przez pasożyty. Uschły topole rosnące do niedawna wzdłuż ul. Jaracza na terenie byłej szkoły i kilka drzew na położonym w pobliżu przystanku autobusowym.

Należy dodać, że poziom wody nadającej się do picia, w studni położonej na omawianej działce (nie jest zaznaczona na planie) opadł poniżej 15 m.

Biorąc pod uwagę powyższe, uważam w PLAN w obecnej formie nie daje możliwości właściwej jego oceny przez Radę. Powinien być przepracowany i tak jak miało to miejsce dawniej branżowo zweryfikowany.

Zastosowanie jego w praktyce można określić cytatem z tytuł serii prac prof. dr Sylwii Kaczmarek jako „Demolowanie w kontekście rewitalizacji miast”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z procedurą określoną ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uzgodniony z właściwymi organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762). Kopia mapy zasadniczej została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji, co oznacza, że przedmiotowy plan miejscowy spełnia ww. wymóg.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej prognozy finansowej, należy zauważyć, że art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że prezydent miasta „sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36”. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie stanowi załącznika do uchwały, jest natomiast dokumentem sporządzanym na potrzeby procedury planistycznej, która nie podlega obowiązkowi wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania środowisko. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi część dokumentacji sprawy

Pozostałe zagadnienia, o których mowa w treści uwagi, nie dotyczą treści merytorycznej projektu planu, w związku z czym uznaje się je za bezprzedmiotowe.

II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 4 stycznia 2024 r. do 26 stycznia 2024 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 9 lutego 2024 r., wpłynęło 12 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił żadnej ze złożonych uwag. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 25 stycznia 2024 r.,

- dotyczy działek nr: 215/4, 215/7 i 215/8 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Wspólnota Mieszkaniowa Jaracza 82 wnosi sprzeciw do projektu **Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego** dotyczącego kamienicy oznaczonej na Planie jako **E9**, a przede wszystkim, zmian w obecnym zagospodarowaniu przestrzennym podwórka kamienicy **E9** (w tym: w obszarze oznaczonym w Planie **6.MW/U** i wydzieleniu publicznego skwerku **3.3.PP**) i tak:

1. Po rozebraniu usytuowanych na terenie podwórka garaży, mieszkańcy utracą miejsca parkingowe oraz garażowe, a według **paragrafu 12.1 Planu, powinno być zapewnione 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie**. Po przebudowaniu ulicy Jaracza, zmniejszono na niej ilość miejsc postojowych i mieszkańcy **E9** mają problem, gdzie postawić samochód.

2. Najemcy garaży znajdujących się na posesji wiele lat temu wystąpili do Urzędu Miasta o ich wykup ale spotkali się z odmową, jednak w dalszym ciągu są zainteresowani wykupem.

3. Gmina co miesiąc pobiera czynsz za korzystanie z garaży oraz raz w roku najemcy płacą podatek gruntowy. W przypadku zburzenia garaży Miasto traci dodatkowe dochody.

4. Za działkę nr 215/4, z której korzystamy od 2016, roku płacimy do Urzędu Miasta podatek od użyczenia terenu. Na działce tej od kilkudziesięciu lat stoi pergola, w której znajdują się pojemniki na śmieci segregowane. Mieszkańcy naszej Wspólnoty przestrzegają przepisów dotyczących segregacji śmieci. W przypadku rozebrania pergoli nie będziemy mieć miejsca na jej postawienie, jedynie w bliskiej odległości od okien budynku.

5. Rozumiemy, że na działkach 215/4, 215/7 i 215/8 ma być skwerek czyli zburzone będą garaże i odcinek naszego nowo postawionego płotu i teren ma być otwarty. Mieszkańcy naszej posesji sprzeciwiają się, aby teren naszego podwórka był dostępny dla wszystkich. Jeśli ktoś chce sobie odpocząć wśród przyrody to za rogiem jest Park im. St. Staszica, dlatego też uważamy, że nie jest to najlepszy pomysł. Mieszkańcy kamienicy **E59** obawiają się, że otwarty skwerek i ławki stanowiłyby zachętę dla osób publicznie spożywających alkohol, co grozi przecież karą grzywny, a mieszkańcy naszej nieruchomości nie mieli by spokoju ani w dzień ani w nocy. Poza tym, kto wówczas sprzątałby ten teren. Do pozostawionych odpadów zlatywały by się gołębie, z którymi i tak mamy poważny problem w pobliskim parku. Nasz gospodarz nie miał by obowiązku tego robić.

6. Poza tym ściana wybudowanych na działce 215/7 i 215/8 garaży chroni nas od zanieczyszczeń spowodowanych spalinami samochodowymi oraz niweluje hałas uliczny. Na ulicy Uniwersyteckiej jest duży ruch samochodowy, jeżdżą samochody osobowe oraz autobusy komunikacji miejskiej.

7. W okresie ostatnich kilkunastu lat mieszkańcy naszej kamienicy byli narażeni na niebezpieczeństwo, napadnięci przez nieznaną nam osobę. Ostatni taki przypadek miał miejsce w 2021 roku. W każdym przypadku sprawę prowadziła prokuratura. Sprawy zostały jednak umorzone, z uwagi na niezidentyfikowanie sprawców. Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o założeniu kamer na terenie posesji. W związku z tym jesteśmy przeciwni, aby nasze podwórko było terenem otwartym.

Poniżej podpisy naszych mieszkańców sprzeciwiających się, aby na terenie omawianych powyżej działek powstał skwerek a nasze podwórko otwarte dla wszystkich.

8. Jak już wcześniej informowaliśmy właściciele mieszkań, którzy są również najemcami garaży, wiele razy występowali do Urzędu Miasta w Łodzi o ich wykupienie na własność lub terenu pod garażami ale do dnia dzisiejszego nie otrzymali ze strony Urzędu Miasta żadnej pozytywnej propozycji.

Pragniemy nadmienić, że wszystkie garaże były wybudowane w 1963 roku. Najemcy wybudowali je z własnych środków finansowych posiadając pozwolenia na budowę. Przy niniejszym składamy dla informacji kserokopie jednego z garaży. Najemcy opłacają podatek gruntowy wcześniej określany w umowie jako podatek od wieczystego użytkowania gruntu.

Podatek gruntowy, czyli opłata od wieczystego użytkowania gruntu, jest zwana również podwójnym podatkiem od nieruchomości. Obowiązek płacenia podatku gruntowego spoczywa nie tylko na właścicielach i użytkownikach wieczystych gruntów, ale także na posiadaczach obiektów, które są własnością gminy bądź skarbu państwa.

9. Wspólnota Mieszkaniowa załącza również umowę użyczenia działki 215/4, od której co roku opłaca podatek w wysokości określonej przez Urząd Miasta.

Stoimy na stanowisku, iż przeznaczenie w/w obszaru na teren placu publicznego nie spełni swojej funkcji także, ze względu na bardzo niewielki obszar, niewiele ponad 300 metrów kwadratowych.

Ponadto wcięcie w ciągłości zabudowy wzdłuż ul. Uniwersyteckiej jest sprzeczne z estetyką urbanistyczną współczesnych miast i zakłóci niejako naturalną linię budynków. Ciągła zabudowa wzdłuż ulicy tworzy spójny, atrakcyjny krajobraz miejski.

Brak przerw w linii zabudowy sprawia, że przestrzeń publiczna jest bardziej uporządkowana i estetycznie przyjemna. Ciągłość budynków przyczynia się także do poprawy bezpieczeństwa miejskiego.

Plac publiczny w postaci nienaturalnego trójkątnego wcięcia, o bardzo małym nasłonecznieniu wynikającym z głównie północnej ekspozycji to droga aby generować problemy związane z łamaniem prawa czy przestępczością.”

Do uwagi dołączono listę osób sprzeciwiających się ustaleniom projektu planu oraz skany dokumentów, w tym m.in. decyzji o pozwoleniu na budowę, umowy najmu, umowy użyczenia i wniosku o wykup wynajmowanego garażu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki o numerach ewidencyjnych: 215/4, 215/7 i 215/8 stanowią własność Miasta. W północnej granicy działki nr 215/4 usytuowana jest ściana budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem E7, w której znajdują się otwory okienne. Przyjęte ustalenia projektu planu polegające na wyznaczeniu terenu placu publicznego mają na celu umożliwienie pozostawienia ww. okien w przypadku prowadzenia robót budowlanych przy zabytku oraz wytworzenie ogólnodostępnej przestrzeni z dużym udziałem zieleni, która będzie pełniła funkcje rekreacyjne, spełniając przy tym odpowiednie standardy użytkowe. Teren placu publicznego nie obejmuje swoim zasięgiem całych działek 215/7 i 215/8, co oznacza, że wyznaczenie terenu w zaproponowanym kształcie umożliwi powiększenie prywatnego podwórka, zlokalizowanego w terenie 3.2.MW/U (w uwadze błędnie wskazano teren 6.MW/U), przynależnego do kamienicy usytuowanej przy ul. Stefana Jaracza 82 o fragmenty działek miejskich nr 215/8 i 215/7.

Odnosząc się do poruszonej w treści uwagi kwestii wskaźników miejsc parkingowych należy zwrócić uwagę, że określone w § 12 ust. 1 pkt. 1 i 2 projektu planu wskaźniki odnoszą się wyłącznie do nowej zabudowy. Oznacza to, że ustalony w planie dla terenu 3.2.MW/U obowiązek realizacji 0,5 stanowiska na każde mieszkanie nie ma zastosowania do budynku istniejącego usytuowanego przy ul. Stefana Jaracza 82. Zapisem projektu planu, który odnosi się do istniejącej zabudowy jest § 12 ust. 1 pkt 3, zgodnie z którym dla zabudowy istniejącej, a także w przypadku rozbudowy i nadbudowy części zabytków, w tym zabytku oznaczonego symbolem E9, nie stosuje się wymogów określonych w § 12 ust. 1 pkt. 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 0.

Uwagi Nr 2 i Nr 5

- uwaga nr 2 wpłynęła 1 lutego 2024 r., uwaga nr 5 wpłynęła 7 lutego 2024 r.,
- dotyczy działki nr 222/1 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.8.MW/U).

Treść uwagi:

„ZWRACAM SIĘ Z PROŚBĄ O UWZGLĘDNIENIE PONIŻSZYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W związku z analizą przedstawionej w wyłożeniu koncepcji MPZP wnosi się uwagi (wypunktowane w końcowej części poniższego tekstu z argumentacją, jako jego podsumowanie).

Słusznym kierunkiem wśród odpowiedzi Pani Prezydent na uwagi do pierwotnej wersji MPZP (zawartych w ZARZĄDZENIU Nr 2080/2023 PREZYDENTA MIASTA ŁODZI z dnia 20 września 2023, poprzedzającym przygotowanie korekty koncepcji MPZP) było polecenie doprowadzenia parametrów do ujednoczenia z terenami sąsiednimi (w tym zmianę symbolu funkcjonalnego terenu na MW/U), natomiast wnosi się o dostosowanie poziomu planowanych wskaźników obecnego terenu 4.8 do wskaźników terenów MW/U sąsiadujących z nim, co uzasadniono poniżej.

Tłumacząc powyższy wniosek należy wskazać, że bardzo widoczne w analizie (załączniki graficzne 1 i 2 w treści niniejszego pisma) rażąco inne potraktowanie terenu 4.8MW/U w zakresie poziomu wskaźników w stosunku do otaczających go innych terenów MW/U w tym kwartale MPZP jest zdecydowanie niewłaściwym i nieuzasadnionym przestrzennie rozwiązaniem.

Należy zwrócić uwagę, że w takiej koncepcji powstałoby rozwiązanie niespójne, powodujące niepożądany brak harmonii i ciągłości w poziomie intensywności dopuszczalnej (a zatem możliwej do realizacji) zabudowy sąsiednich terenów, **przy czym wartości wskaźników terenu 4.8MW/U są drastycznie zaniżone w stosunku do wszystkich sąsiadujących terenów z każdej strony świata (4.6MW/U, 4.7MW/U, 4.10MW/U, 4.11MW/U, 4.12MW/U oraz od zachodu w kolejnym kwartale tereny 3.1MW/U, 3.2MW/U, 3.4MW/U o jeszcze większych wskaźnikach intensywności). Przy takim układzie teren 4.8MW/U przy dużo niższych wskaźnikach stwarza będzie nagły dysonans przestrzenny, „dziurę” wśród pozostałej zabudowy, teren bardzo ograniczony inwestycyjnie, co potwierdzają załączniki 1 i 2.**

Z analiz wynika, że teren 4.8MW/U ma na tle innych najbliższych terenów sąsiednich o funkcji MW/U w tym kwartale niewielką dopuszczalną Intensywność zabudowy dla kondygnacji naziemnych. Dla terenu 4.8MW/U **Jest to wskaźnik tylko 1,3**, podczas gdy np. dla sąsiadującego od południa terenu 4.10MW/U to jest już 2,8 (a nawet 3,2 w pewnych sytuacjach), kolejne otaczające tereny 4.7MW/U oraz 4.12MW/U posiadają wskaźnik do 2,8, natomiast bardzo bliski, położony w tej samej pierzei teren 4.6MW/U posiada już wskaźnik intensywności aż do 3,3 (czyli 2,5x większy niż wskaźnik 1,3 w terenie 4.8MW/U!). W praktyce zatem intensywność zabudowy, która mogła być przypisana sprawiedliwie pomiędzy terenów sąsiadujących została przypisana jednemu z nich (4.6MW/U) kosztem innego (4.8MW/U), co jest nieuzasadnione przestrzennie i niesprawiedliwe społecznie.

Linie zabudowy nieprzekraczalnej terenu 4.8MW/U założone w projekcie MPZP od strony przestrzeni publicznych (ciągów komunikacyjnych) są naturalnymi, rozsądnymi ograniczeniami dla zabudowy nowej zabudowy w tych kierunkach (budują pierzeje), natomiast nie ma przeciwwskazań, aby wewnątrz kwartału (obecnie głównie działka 222/1) posiadało możliwość dobrego wykorzystania wyższych parametrów intensywności oraz powierzchni zabudowy takich, jak mają sąsiednie tereny MW/U w kwartale.

W kontekście sprawiedliwego traktowania własności prywatnej (działka 222/1), a także zgodnie z rozsądną polityką ograniczania rozlewania się zabudowy miasta (m.in. poprzez minimalizowanie problemów komunikacyjnych), wewnątrz terenu 4.8MW/U idealnie nadaje się na potrzebną w mieście zabudowę mieszkalną, dogęszczającą tę część dzielnicy.

Należy też dodać, że przy podniesieniu wskaźników do wartości wnioskowanych dla terenu 4.8MW/U pojawi się możliwość stworzenia na działce 222/1 bardzo dobrej i potrzebnej przestrzeni mieszkalnej, przy zachowaniu dobrych relacji i odległości od zabudowy sąsiedniej i zachowaniu ochrony zabytku. Obowiązujące przepisy ogólnobudowlane są tu wystarczającymi ograniczeniami dla zabudowy wewnątrzkwartalowej, stąd parametry i wskaźniki urbanistyczne powinny kształtować się na poziomie zbliżonym do terenów przyległych MW/U. Nie ma powodu planistycznego zaniżania ich akurat dla tego jednego terenu (co w konsekwencji uderzałoby tylko w parametry jednej konkretnej działki 222/1, gdyż pozostałe działki w tym kwartale już obecnie są zabudowane budynkami wielorodzinnymi, dostosowanymi do kształtów tych działek, a ograniczenia ich liniami zabudowy od strony przestrzeni publicznej kieruje ewentualny rozwój ich zabudowy do środka swoich wąskich działek, natomiast położona w środku terenu działka 222/1, posiadająca atrakcyjne dla zabudowy proporcje zbliżone do kwadratu, ma projektowo szansę na wykorzystanie ponad dwukrotnie wyższych wskaźników urbanistycznych niż wpisane obecnie do koncepcji MPZP, tworząc znaczną ilość tak potrzebnej dobrej przestrzeni mieszkalnej i **to bez negatywnych skutków przestrzennych w relacji z budynkami sąsiednimi**).

Dlatego też bardzo pożądana i uzasadniona jest zwiększenie wskaźników urbanistycznych dla terenu 4.8MW/U do poziomu sąsiedztwa. Zasadne wydaje się być po prostu połączenie terenów 4.8MW/U i 4.10MW/U w jeden duży teren o wskaźnikach jak dla terenu 4.10 (intensywność kondygnacji naziemnych 2,8, wskaźnik powierzchni zabudowy minimum 45%).

Innym bardzo istotnym argumentem dla koniecznej korekty projektu MPZP jest fakt, że dla terenu działki nr 222/1, stanowiącego wewnątrz terenu 4.8MW/U **wydana została i nadal obowiązuje Decyzja o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r.**, która dopuszcza o wiele wyższe możliwości inwestycyjne niż zaproponowane w projekcie MPZP (bardzo zbliżone do zaproponowanych w projekcie MPZP dla terenów

sąsiednich, np. 4.10MW/U). **W obecnym projekcie MPZP mamy do czynienia z sytuacją skrajnie niesprawiedliwą**, w której tereny o dużych wskaźnikach zabudowy (funkcja mieszkalna) otaczające działkę 222/1 dostają jeszcze większe możliwości zabudowy kosztem tej jednej konkretnej działki (również o funkcji mieszkalnej), której możliwości inwestycyjne wbrew obowiązującej (i właściwie przygotowanej) Decyzji o Warunkach Zabudowy zostają bezpodstawnie ograniczone do kilkukrotnie mniejszych (wręcz rażąco małych) parametrów inwestycyjnych w porównaniu do otoczenia o analogicznej sytuacji urbanistycznej.

Niezrozumiale jest planowane w MPZP szczególne wyróżnianie niskimi parametrami zabudowy terenu 4.8MW/U, (co ostatecznie będzie mieć konsekwencje tylko dla terenu działki 222/1, prawie zupełnie obecnie niezabudowanego i posiadającego dużą potencjalną chłonność terenu wg Decyzji WZ, w przeciwieństwie do wąskich działek od strony ulicy w terenie 4.8MW/U, o mocno już zdefiniowanej zabudowie), zupełnie niedostępnego dla przestrzeni publicznej (budynki istniejące, zamykające kwartał 4.8 MW/U od strony ulicy już obecnie tworzą pierzeję o wysokości ok. 18m, całkowicie zasłaniającą wewnątrz terenu, czyli prawie niezabudowaną, kwadratową działkę prywatną 222/1).

Taka sytuacja nie ma uzasadnienia w konstruowaniu tzw. ładu przestrzennego, nie powoduje żadnych wartości urbanistycznych, uzasadniających niepotrzebne nikomu zaniżanie możliwości inwestycyjnych jednej działki nr 222/1 (o ponad połowę w porównaniu do warunków z Decyzji o Warunkach Zabudowy). Dla porównania w Tabeli nr 1 wskazuje się porównanie jakie możliwości zabudowy daje obowiązująca Decyzja o Warunkach Zabudowy, do tych które oferuje obecna koncepcja MPZP.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że obecny projekt MPZP uwzględnił bardzo dużo uwag wnioskodawców (do innych terenów) do poprzedniego wyłożenia MPZP zgodnie z ich treścią, natomiast w zakresie uwag do terenu 222/1 nie uwzględniono ich w istotnych kwestiach, jedynie w elementach drugoplanowych, nadal nie pozwalając (w przeciwieństwie do innych terenów) na zbliżenie się na działce możliwościami inwestycyjnymi do tych najbardziej rozsądnych w tej części miasta, określonych właściwie w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy, **tym samym radykalnie obniżając wartość działki**.

Ustawowy obowiązek uchwalenia MPZP może przynieść dla właścicieli lub użytkowników nieruchomości negatywne zmiany, a przykładem może być konieczność rezygnacji lub bardzo dużego ograniczenia prowadzenia planowanej działalności inwestycyjnej. W wypadku uchwalenia w obecnej treści MPZP dla działki nr 222/1 będziemy mieć do czynienia z takim właśnie radykalnym ograniczeniem. Tego typu sytuacje wpłyną na zmniejszenie wartości nieruchomości, zatem właściciel poniesie na skutek uchwalenia planu poważną szkodę, a gmina będzie miała obowiązek jej naprawienia. **Zgodnie z przepisami jeżeli w związku z uchwaleniem MPZP, korzystanie z nieruchomości stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone (a wydanie WZ o określonych warunkach należy odczytywać jako bardzo konkretną i realną możliwość zagospodarowania działki, której nagle pozbawienie tych możliwości w wyniku sporządzenia MPZP o niższych parametrach zaniża rzeczywistą wartość działki na rynku), właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.**

Należy wskazać, że w przedmiotowym wypadku dla działki wydano zaledwie kilka lat wcześniej (2019 r.) Decyzję o Warunkach Zabudowy, pozwalającą na kilkukrotnie większe możliwości inwestycyjne, a dokument ten pozostaje w pełni zgodny w swoich parametrach z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Należy zatem wskazać, że ta zgodność powoduje, że nie ma żadnych obiektywnych przeszkód do uwzględnienia w projekcie MPZP całości zapisów dla działki nr 222/1, które pojawiały się w Decyzji o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. Rezygnacja z uwzględnienia jej zapisów i wprowadzenie w koncepcji MPZP tak bardzo innych, zaniżonych wartości wskaźników urbanistycznych jest nieuzasadniona, bowiem planistycznie nic nie stoi na przeszkodzie do odzwierciedlenia w MPZP zapisów WZ, zgodnych ze Studium.

Wydana Decyzja z uwagi na jej bardzo niedawne procedowanie jest przecież też zgodna z polityką przestrzenną miasta. Zarówno zgodność decyzji WZ ze Studium, jak i zakładana zgodność Decyzji WZ z dotychczas prezentowaną polityką przestrzenną miasta wskazują, przy braku innych obiektywnych argumentów przeciwnych (a takich nie przedstawiono) wskazują, że nie ma podstaw do zaniżenia wskaźników, a tym samym wartości inwestycyjnej dla działki nr 222/1.

Można przyjąć, że wprowadzenie MPZP w obecnej formie, przy pełnej świadomości konsekwencji dla działki, i braku realnych powodów, jest w pewnym sensie działaniem niegospodarnym ze strony miasta, ponieważ ograniczając możliwości zabudowy bez powodu, naraża się budżet na niepotrzebne odszkodowania lub inne formy rekompensaty dla Właściciela, podczas gdy z pewnością można te fundusze publiczne wykorzystać w wielu naprawę realnych i często palących potrzebach (zamiast płacić Właścicielom działki za subiektywnie dobrane ograniczenia, nieprzynoszące żadnej wartości otoczeniu z uwagi na całkowite odcięcie działki od strefy publicznej przy jej położeniu wewnątrz kwartału zabudowy istniejącej).

Bardzo niekorzystnym i nieuzasadnionym jest wprowadzenie w projekcie MPZP dla kilku terenów (w tym terenu 4.8MW/U) wyłączenia z zakresu obszaru Śródmiejskiej Zabudowy Uzupelniającej. Rysunek nr 3 pokazuje niezgodność projektu MPZP z wytyczną Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie prawie cały teren MPZP (poza terenem 5.1MW/U) objęty jest strefą W3b, dla której przewidziano objęcie Strefą Zabudowy Śródmiejskiej. Odstąpienie od tego tylko dla kilku terenów MPZP leżących w strefie W3b: 4.2MW/U, 4.6MW/U, 4.7MW/U, 4.8MW/U, 4.11MW/U nie ma żadnego uzasadnienia. Jedynie dla terenu 5.1MW/U istnieje logiczne uzasadnienie pozbawienia strefy śródmiejskiej uzupełniającej, z uwagi na położenie w innej strefie wg Studium i poza naturalną granicą, tj. dużą arterią komunikacyjną – ul. dr. S. Kopcińskiego. Pozostałe wyłączenia powinny zostać w MPZP zlikwidowane jako niezgodne z polityką wskazaną w Studium dla działań inwestycyjnych w strefie W3b.

Uzasadnione jest przypisanie terenowi nr 4.9U/M wskaźników nawiązujących do Decyzji o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. (jak powyżej).

PODSUMOWANIE I WNIOSKI FORMALNE DO PROJEKTU MPZP:

Podsumowując powyższe stwierdzenia przedstawia się poniższe wnioski z prośbą o uwzględnienie ich w kolejnych etapach prac nad ostateczną wersją MPZP. Argumentem podstawowym nadal jest spełnienie zasad równości przy określaniu ustaleń dla terenu 4.8MW/U (stworzenie sprawiedliwych warunków inwestycyjnych dla działki 222/1).

Bardzo istotnym argumentem jest fakt, że dla terenu działki nr 222/1, stanowiącego wewnątrz terenu 4.8MW/U wydana została i nadal obowiązuje Decyzja o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r., która dopuszcza o wiele wyższe możliwości inwestycyjne niż zaproponowane w projekcie MPZP (bardzo zbliżone do zaproponowanych w projekcie MPZP dla terenów sąsiednich, np. 4.10MW/U).

Wniosek 1:

Wnioskuje się, aby maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności kondygnacji naziemnych dla terenu 4.8MW/U mieścił się w zakresie 2,8 -3,3- czyli był porównywalny z tym wskaźnikiem przyjętym w projekcie MPZP dla najbliższych terenów MW/U w przywołanej analizie porównawczej (Tabela nr 3) oraz w nawiązaniu do warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy (tabela nr 2). Wskaźnik Intensywności kondygnacji naziemnych dla terenów 4.7MW/U, 4.8MW/U, 4.10MW/U, 4.11MW/U, 4.12MW/U powinien być ujednolicony.

Wniosek 2:

Wnioskuje się, aby maksymalny dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 4.8MW/U wynosił 45%, 55%, lub 65%, czyli był porównywalny z tym wskaźnikiem przyjętym w projekcie MPZP dla najbliższych terenów MW/U w przywołanej analizie porównawczej (Tabela nr 3) oraz w nawiązaniu do warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy (tabela nr 2).

Wniosek 3:

Wnioskuje się, aby minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 4.8 wynosił 20% czyli był porównywalny z tym wskaźnikiem przyjętym w projekcie MPZP dla najbliższych terenów MW/U w przywołanej analizie porównawczej (Tabela nr 3) oraz w nawiązaniu do warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy (tabela nr 2).

Wniosek 4:

Wnioskuje się, aby maksymalna wysokość zabudowy dla terenu 4.8 wynosiła 9 m -21m/21 m (przy granicy 11 m), czyli była identyczna jak przyjęta w projekcie MPZP dla wszystkich sąsiednich terenów MW/U w tym kwartale.

Wniosek 5:

Wnioskuje się, aby sprawiedliwie nie wyłączać wskazanych w projekcie MPZP terenów (w tym również terenu 4.8) z obszaru zabudowy **śródmiejskie uzupełniającej**. Nie istnieją żadne przeciwwskazania do włączenia terenów w zakres takiej strefy zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”. Będzie to sprawiedliwym potraktowaniem tych własności. Wprowadzenie tego wyłączenia w projekcie MPZP jest również istotnym odstępstwem na niekorzyść od warunków w obowiązującej Decyzji o Warunkach Zabudowy.

Wniosek 6:

Wnioskuje się o – zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych dla nowej kubatury do 0,5 / mieszkanie – obecnie w MPZP 1mp/1 mieszkanie.

Z uwagi na ogromną różnicę w podejściu do zagadnienia współczynnika miejsc postojowych na terenie pomiędzy obowiązującą Decyzją o Warunkach Zabudowy (polityka ograniczająca ilość parkingów, w praktyce dopuszczająca nawet całkowity brak miejsc na działce 222/1 przy jakiegokolwiek ilości projektowanych mieszkań), a obecnie procedowanym MPZP (polityka określająca minimalny wskaźnik jako 1mp/1 mieszkanie, co w porównaniu do WZ powoduje duże utrudnienia i koszty realizacyjne) zasadne wydaje się być podejście kompromisowe, tj ustalenie **współczynnika 0,5mp/1 lokal mieszkalny**.

Proponowany wskaźnik 0,5mp/lokal mieszkalny będzie i tak znacznym podwyższeniem kosztu inwestycji w stosunku do obecnej możliwości realizacji inwestycji na podstawie WZ (z niewielką lub nawet zerową liczbą mp), a zatem i tak spowoduje finalnie znaczne pomniejszenie wartości inwestycyjnej terenu, jednak nie aż tak drastycznie jak w przypadku wskaźnika 1mp/1 mieszkanie. Ważne jest, aby wchodzący w życie MPZP, pomimo aktualnej polityki miejsc parkingowych, nie był aż tak drastycznie negatywny w skutkach finansowych dla prywatnego właściciela terenu w stosunku do stanu przed przyjęciem Uchwały, dlatego też złożono powyższy wniosek o zmianę wskaźnika, wskazując do tego racjonalne argumenty.

Należy wskazać, że w MPZP wskazano tereny o innym współczynniku mp do funkcji mieszkalnej, (np. 0,5mp/lokal mieszkalny), zatem istnieją przesłanki do różnego traktowania wymagań w tym zakresie w stosunku do różnych terenów MPZP. Dodatkowo „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjmuje dla terenów W3b możliwość stosowania wskaźnika miejsc postojowych w zakresie, którego dolną granicą jest właśnie 0,5mp/mieszkanie, co potwierdza możliwość wprowadzenia również takiego współczynnika (tego typu liczne przypadki dopuszczenia wskaźnika 0,5mp/na mieszkanie można znaleźć również w sąsiednich MPZP, np. kilkanaście terenów na obszarze MPZP nr 190, sąsiadującego z przedmiotowym MPZP od południa, lub w innych uchwałach dla tej części miasta w obszarach W3b).”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne i tabelaryczne.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad 1., Ad 2., Ad 3.

Projekt planu ustala inne wskaźniki dla terenu 4.8.MW/U i inne dla terenów MW/U położonych w najbliższym sąsiedztwie. Różnica ta wynika z lokalizacji poszczególnych działek oraz sposobu ich zagospodarowania.

Sugerowane w treści uwagi połączenie terenów 4.8MW/U i 4.10MW/U w jeden duży teren o wskaźnikach jak dla terenu 4.10.MW/U nie jest zasadne ze względu na ich zróżnicowany charakter wynikający ze struktury działek ewidencyjnych oraz lokalizację zabudowy względem ulic Stefana Jaracza i Wierzbowej. Z uwagi na odmienne uwarunkowania zasadnym jest zróżnicowanie wskaźników dla zabudowy wolnostojącej i zabudowy o charakterze zabudowy pierzejowej.

Jednocześnie należy zauważyć, że w związku z zarzutem nierównego traktowania względem sąsiednich nieruchomości, który pojawił się w uwagach złożonych podczas pierwszego wyłożenia, wskaźniki zagospodarowania terenu dla działki 222/1 stanowiącej wówczas odrębny teren zostały ujednoczone z obszarem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie posiadającym zbliżoną charakterystykę, co w przypadku

ww. działki poskutkowało zwiększeniem wartości intensywności zabudowy z 1,0 do 1,3 oraz zmniejszeniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%. Ww. zmiany pozwalają na zabezpieczenie prawidłowych relacji przestrzennych przy jednoczesnym zwiększeniu możliwości inwestycyjnych.

Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałyby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy w terenie 4.8.MW/U.

Ad 4.

Przyjęta w projekcie planu wysokość dla nowej zabudowy w terenie 4.8.MW/U odpowiada wysokości istniejącej zabudowy zlokalizowanej w jego granicach oraz jest zgodna z wysokością dopuszczoną w wydanej dla działki nr 222/1 decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że w związku z zarzutem nierównego traktowania względem sąsiednich nieruchomości, który pojawił się w uwagach złożonych podczas pierwszego wyłożenia, wysokość zabudowy dla działki 222/1 stanowiącej wówczas odrębny teren została ujednoczona z obszarem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie posiadającym zbliżoną charakterystykę, co w przypadku ww. działki poskutkowało zwiększeniem jej wartości z 13 m do 18 m.

Ad 5.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, których dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części Miasta przemawiają za tym, aby tereny te nie zostały zaklasyfikowane do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 6.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej Miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych Miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła 7 lutego 2024 r.,

- dotyczy działki nr 222/1 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.8.MW/U).

Treść uwagi:

„My, niżej podpisani Anna i Wiesław Chmielewscy jesteśmy właścicielami nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wierzbowej 28, nr działki 222/1, obręb S2, nr kwartału na rysunku **projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (pMPZP): 4.8.MW/U.**

Przedmiotowa nieruchomość posiada duży potencjał do zabudowy i zagospodarowania ze względu na jej powierzchnię (2242 m²), kształt - zbliżony do kwadratu, posadowienie - wewnątrz kwartału oraz bezpośrednie sąsiedztwo z działką nr 223/22 (teren zielony - Zurbanizowane Tereny Niezabudowane), a więc atrakcyjną dla przyszłych mieszkańców. Zgodnie z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, teren w którym znajduje się kwartał 4.8.MW/U objęty jest programem rewitalizacji zakładającym między innymi **zwiększenie jego atrakcyjności i poprawę sytuacji mieszkaniowej.**

Po analizie wyłożonego do publicznego wglądu II pMPZP, po raz kolejny zderzamy się z faktem skrajnie niesprawiedliwego, w porównaniu do innych kwartałów, ograniczania wskaźników zabudowy naszej nieruchomości w kwartale nr 4.8.MW/U, z czym mieliśmy już do czynienia, choć w szerszym zakresie, podczas pierwszego wyłożenia projektu.

W naszej ocenie, świadczy to o konsekwentnym postępowaniu Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (MPU) mającym na celu maksymalne ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości nr 222/1 poprzez nie uwzględnianie parametrów opisanych w obowiązującej, prawomocnej **Decyzji Pani Prezydent Miasta Łodzi o Warunkach Zabudowy (Decyzja o WZ)** wydanej w dniu 09.01.2019 r., nr Decyzji: DAR-UA-VI.36.2019 i stanowiącej do niej załącznik nr 2 - Analizie Urbanistycznej (nr DAR-UA-VI.36.2019) oraz parametrów zgłaszanych w naszych pismach z dnia 14.08.2020 r. i 10.10.2022r., pozostających do chwili obecnej bez odpowiedzi MPU.

Pragniemy przypomnieć, że zasady zabudowy naszej nieruchomości nr 222/1 określono w Decyzji o WZ z dnia 09.01.2019 r. w oparciu o:

-rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164. poz 1588),

-przeprowadzoną analizę urbanistyczną,

-**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28.03.2018 r.,**

-Opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi z dnia 13.08.2018 r. Nr WUOZ-ZN.5183.487.2018AK,

-Uchwałę nr LXXII/1916/18 z dnia 14.06.2018 r. (wraz z załącznikiem do uchwały) Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.

Projekt tej decyzji został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Złożone przez nas uwagi do pierwszego wyłożenia pMPZP okazały się zasadne i zostały częściowo uwzględnione przez Panią Prezydent Miasta Łodzi w Zarządzeniu nr 2080/2023 z dnia 20.09.2023 r.

W swoich wyjaśnieniach do opublikowanych decyzji odnośnie zgłoszonych uwag do pierwszego wyłożenia pMPZP, Pani Prezydent Miasta Łodzi wielokrotnie sugerowała **przyjęcie dla naszej nieruchomości ujednoliconych wskaźników jak w sąsiednich kwartałach obszaru objętego planowaniem oraz odwoływała się do wskaźników zawartych w aktualnej Decyzji o WZ.** Pomimo tego zespół planujący MPU ponownie nie uwzględnił wskaźników wyznaczonych w Decyzji o WZ, a dodatkowo wprowadził do pMPZP kolejny zapis, który przyczynia się do pogorszenia możliwości zabudowy naszej nieruchomości, mianowicie zapis wyłączający kwartał 4.8.MW/U z obszaru o zabudowie śródmiejskiej. Ten nowy kwartał w obecnym pMPZP o numerze 4.8.MW/U utworzono z dwóch kwartałów występujących w I pMPZP, a mianowicie z kwartału 4.8.MW/U i 4.9.U/M. **Kwartałom tym w I pMPZP przypisano charakter zabudowy śródmiejskiej, co było zgodne z wytycznymi zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi zatwierdzonego Uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28.03.2018 r., zmienioną Uchwałami nr VI/215/19 z dnia 06.03.2019 oraz nr LII/1605/21 z dnia 22.12.2021 r. Rady Miejskiej w Łodzi.**

Natomiast już po ich połączeniu w jeden nowy kwartał 4.8.MW/U w II pMPZP (Patrz: Rozdział 2, §5.2 - tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy...) wyłączono ten kwartał z obszaru o zabudowie śródmiejskiej. Przedmiotowy kwartał nr 4.8.MW/U leży w strefie W3b określonej w Studium jako „**Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III (Strefa Wielkowiejska)**”. Wyłączenie kwartału 4.8.MW/U z obszaru o zabudowie śródmiejskiej w sposób oczywisty nie tylko jest **niezgodne z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi**, ale również w znaczący sposób powoduje pogorszenie warunków zabudowy naszej nieruchomości i potwierdza konsekwencję MPU w dążeniu, w każdy możliwy sposób, do ograniczenia parametrów jej zabudowy. Zabieg ten nie ma żadnego znaczenia dla działek nr 223/26 i 223/27 wchodzących w skład nowo utworzonego kwartału 4.8.MW/U, ponieważ są one już zabudowane budynkami Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i zagospodarowane. Tak więc ujemny wpływ wyłączenia kwartału 4.8.MW/U z obszaru o zabudowie śródmiejskiej dotyczy tylko naszej nieruchomości nr 222/1, co uważamy za wysoce niesprawiedliwe działanie MPU. W tym miejscu zwracamy również uwagę, iż zgodnie z oznaczeniem znajdującym się na rysunku „Prognoza oddziaływania na środowisko”, obszar, w którym znajduje się nasza nieruchomość, oznaczony został jako „**tereny w strefie śródmiejskiej**”.

Poza tym zapis projektu Uchwały w Rozdziale 2, §7.5a, stanowi, iż:

„tereny oznaczone symbolami: MW/U, U/M i U, z zastrzeżeniem lit. b (dot. : 5.1.MW/U), zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „**tereny w strefie śródmiejskiej** miast powyżej 100 tys. mieszkańców, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku”. Teren, na którym znajduje się nasza nieruchomość oznaczony jest symbolem MW/U, a więc w myśl powyższego zapisu powinien być traktowany jak teren w strefie śródmiejskiej.

Podsumowując, należy zauważyć, że w rozdziale I projektu Uchwały nr... Rady Miejskiej w Łodzi zapisano:

„ § 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. ”

W przywołanym wyżej Studium teren, na którym znajduje się kwartał nr 4.8.MW/U, a w nim nasza nieruchomość nr 222/1 określony został jako „**W3b - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III (Strefa Wielkowiejska)**”. Natomiast w pMPZP przedmiotowy kwartał został tendencyjnie wyłączony przez MPU z obszaru o zabudowie śródmiejskiej (patrz: projekt Uchwały, Rozdział 2 §5.2), a więc **jest to niezgodne z ustaleniami zawartymi w Studium i stanowi zaprzeczenie stwierdzenia zapisanego w treści § 2 projektu Uchwały oraz jest niespójne z innymi zapisami pMPZP, co uzasadniliśmy powyżej.**

W uwagach złożonych przez nas do Ip MPZP zarzuciliśmy MPU, iż nałożone na naszą nieruchomość (objętą wówczas strefą śródmiejską), skrajnie niesprawiedliwe i niekorzystne wskaźniki przeczyły wytycznym do MPZP, wg których obowiązuje się do **tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim**. Dlatego też w II pMPZP wyłączono naszą nieruchomość z strefy śródmiejskiej, aby nie stosować się do przywołanego wyżej zapisu.

Uwaga nr 1.

Wnosimy o przywrócenie zakwalifikowania nowo utworzonego kwartału nr 4.8.MW/U, w skład którego wchodzi nasza nieruchomość nr 222/1, do obszaru o zabudowie śródmiejskiej, jak to miało miejsce w I wyłożeniu pMPZP, zgodnie z zapisami zawartymi w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

W wyłożonym do publicznego wglądu pMPZP zapisano w Rozdziale 2 „Ustalenia dla całego obszaru objętego planem” § 5. „ Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:

b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim.

Powyższy zapis powinien być respektowany przez planujących zagospodarowanie przestrzenne i wręcz obowiązuwać właścicieli terenów do rozwoju nowej zabudowy, która przyczyni się do rewitalizacji tych zdegradowanych obszarów, a nie, jak to ma miejsce w przypadku naszej nieruchomości nr 222/1 z kwartału 4.8.MW/U, zdecydowanie ograniczać ten rozwój poprzez stosowanie wskaźników nieadekwatnych do potencjału tej nieruchomości i nie uwzględniających wskaźników określonych w prawomocnej Decyzji o WZ.

Część z tych, bardzo niekorzystnych dla nas wskaźników została już skorygowana przez Panią Prezydent Miasta Łodzi, po uwzględnieniu uwag do pierwszego pMPZP.

Nie dziwi więc nas narzucenie przez MPU kolejnych, niesprawiedliwie niskich, w porównaniu do innych kwartałów, wskaźników określających warunki zabudowy naszej nieruchomości.

Z analizy wskaźników ustalonych w Rozdziale 3 projektu Uchwały - Ustalenia szczegółowe dla terenów... wynika, że kwartałowi nr 4.8.MW/U wyznaczono najmniej korzystne wskaźniki w porównaniu do wszystkich innych kwartałów z obszaru objętego planowaniem (patrz wykres nr 1), niszcząc tym samym potencjał wyłącznie naszej nieruchomości nr 222/1, ponieważ inne działki należące do tego kwartału są już zabudowane i zagospodarowane, a więc w stanie obecnym wskaźniki te nie będą miały na nie żadnego negatywnego wpływu.

Ustalając tak niekorzystnie i niesprawiedliwie niskie wskaźniki, MPU nie poszanowało Decyzji Pani Prezydent Miasta Łodzi, określającej w WZ nr DAR-UA- VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. wskaźnik powierzchni zabudowy dla naszej nieruchomości na poziomie średniej wartości tego parametru, wyliczonego dla obszaru analizy, tj. 0,44 (44%). Wyznaczona przez Panią Prezydent wartość tego wskaźnika jest porównywalna z pozostałymi terenami, dla których wskaźnik ten wynosi 45%.

Pragniemy zwrócić uwagę na fakt, iż w pierwszym wyłożonym pMPZP kwartał nr 4.8.MW/U (teren Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej Jaracza - ŁSM) otaczał z trzech stron (od zachodu, północy i wschodu) kwartał nr 4.9.U/M, którym była nasza nieruchomość nr 222/1. Wówczas MPU wyznaczyła wskaźnik powierzchni zabudowy dla kwartału 4.8.MW/U maksimum 45%, a dla naszego kwartału 4.9.U/M tylko 25%, co było wysoce niesprawiedliwe. W wyniku wniesionych uwag, w skorygowanym pMPZP wymienione wyżej dwa kwartały zostały połączone w jeden nowy kwartał o numerze 4.8.MW/U, któremu wyznaczono najniższy (z. oczywistych dla nas powodów) z występujących w planie wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 25%!!!. Jak już wspomniałem, wyznaczenie tak niskiego wskaźnika powierzchni zabudowy nie ma żadnego wpływu na sąsiednie działki z kwartału 4.8.MW/U, ponieważ są one już zabudowane i zagospodarowane. Tylko potencjał naszej nieruchomości ucierpi na tej decyzji jeśli wejdzie ona w życie. W tej sytuacji nasuwa się pytanie, co spowodowało, że wyznaczony pierwotnie wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek ŁSM 45% został obniżony po przyłączeniu naszej nieruchomości do 25% - niemal o połowę jego wartości? **Niestety utwierdza nas to w przekonaniu, że decyzje podejmowane przez MPU mają na celu ograniczenie możliwości zabudowy naszej nieruchomości do absolutnego minimum, co jest oczywiście w interesie nielicznej grupki osób zamieszkujących sąsiednie działki (223/26 i 223/27) z kwartał 4.8.MW/U należące do ŁSM.**

Uwaga nr 2.

Na podstawie powyższego uzasadnienia wnosimy o wskaźnik powierzchni zabudowy kwartału 4.8.MW/U, w ramach którego znajduje się nasza nieruchomość nr 222/1 - maksimum 44%, zgodnie z prawomocną i aktualną Decyzją Pani Prezydent Miasta Łodzi Nr DAR-UA-VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. o warunkach zabudowy, wydaną dla naszej nieruchomości nr 222/1.

W Decyzji o WZ dla naszej nieruchomości nie został określony wskaźnik intensywności zabudowy. Jego wartość powinna więc wprost wynikać z odpowiedniej analizy innych wskaźników, takich jak powierzchnia działki, łączna powierzchnia budynków posadowionych lub planowanych na tej działce przy uwzględnieniu wysokości zabudowy i ilości kondygnacji tych budynków.

Po konsultacjach oraz biorąc pod uwagę wytyczne zawarte w projekcie Uchwały. Rozdział 2 §5.1.b „**tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim**”, uważamy, iż **wskaźnik intensywności zabudowy** naszej nieruchomości powinien być określony na poziomie optymalnym (dla budynku z 5 kondygnacjami) tj. **2,10** (obliczenia poniżej, tabela nr 1) i byłby porównywalny z wskaźnikami innych kwartałów z obszaru objętego planowaniem (patrz wykres nr 2). Zaniżenie tego wskaźnika do poziomu 1,3 w sposób znaczący, niepotrzebnie obniża możliwości wykorzystania potencjału nieruchomości ograniczając tym samym liczbę możliwych do wybudowania mieszkań dla potencjalnych nabywców. Jest to **świadome MARNOTRAWSTWO potencjału** nieruchomości. W Studium wielokrotnie podnoszony jest problem mieszkaniowy w Łodzi, a w naszym przypadku celowo zaniża się możliwość wybudowania adekwatnej do potencjału ilości mieszkań. Tak więc ustalenia zawarte w Studium nie znajdują odzwierciedlenia w nałożonych przez MPU wskaźnikach na naszą nieruchomość.

Podobnie jak w wyżej opisanym przypadku wskaźnika powierzchni zabudowy, po połączeniu kwartałów 4.8.MW/U i 4.9.U/M, i utworzeniu nowego kwartału 4.8.MW/U, obniżono wskaźnik intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu z 1,75 na 1,3. Biorąc pod uwagę potencjał naszej nieruchomości wskaźnik ten powinien wynosić maksimum 2,1, co przedstawiono w powyższym uzasadnieniu i tabeli nr 1.

Uwaga nr 3.

Na podstawie powyższego uzasadnienia oraz analizy wskaźników wyznaczonych dla **naszej nieruchomości nr 222/1 Decyzją Pani Prezydent Miasta Łodzi Nr DAR-UA- VI.36.2019 z dnia 09.01.2019 r. o warunkach zabudowy, wnosimy o wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 4.8.MW/U minimum 0,5, maksimum 2,10.**

Na zakończenie chcielibyśmy poruszyć jeszcze jeden temat dotyczący działki nr 223/22 określonej jako „BP-zurbanizowane tereny niezabudowane” (działka zieleni). Działka ta została ujęta w kwartale nr 4.8.MW/U. Jednakże jej charakter nie jest porównywalny z charakterem pozostałych działek wchodzących w skład tego kwartału. Działki o numerach 223/26, 223/27 i 222/1 to tereny oznaczone jako „B- tereny mieszkaniowe”, a więc nie mamy tu zachowanej ciągłości charakteru korzystania z tych terenów w przedmiotowym kwartale. Nie jesteśmy pewni, czy przypisane wskaźniki zagospodarowania kwartału nr 4.8.MW/U nie zostaną w przyszłości wykorzystane do zmiany sposobu korzystania z działki nr 223/22. **Być może dobrym rozwiązaniem byłoby wyłączenie tej działki z kwartału 4.8.MW/U. Pozostawiamy ten fakt pod rozważenie i do decyzji Pani Prezydent Miasta Łodzi.**

Analizując uzasadnienia do poszczególnych zagadnień ujętych w tym dokumencie utwierdzamy się w przekonaniu, że zbyt wiele podjętych decyzji świadczy o stronniczości i determinacji MPU przy wyznaczaniu niesprawiedliwie niskich wskaźników dla naszej nieruchomości nr 222/1 wchodzącej w skład nowo utworzonego kwartału nr 4.8.MW/U, będących kontynuacją działań, z którymi w szerszym zakresie mieliśmy już do czynienia w pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu pMPZP.

Z przytoczonych wyżej przykładów wynika, że MPU w swoich decyzjach odnośnie wskaźników dla naszej nieruchomości nie dostosowała się do niektórych wytycznych z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz parametrów wyznaczonych przez Panią Prezydent Miasta Łodzi w Decyzji o warunkach zabudowy dla naszej nieruchomości.

W związku z powyższym wnosimy w niniejszym dokumencie ponownie uwagi do pMPZP mając nadzieję na sprawiedliwe potraktowanie naszej nieruchomości w aspekcie adekwatnych do jej potencjału wskaźników, a co za tym idzie pozytywne rozpatrzenie uwag.”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne i tabelaryczne.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni.

Zmiana polegająca na wyłączeniu działki nr 222/1 spod możliwości realizacji zabudowy śródmiejskiej związana jest z uwzględnieniem części uwag, które wpłynęły do projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, a także ze zwiększeniem możliwości inwestycyjnych dla ww. nieruchomości względem projektu planu z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad 2., Ad 3.

Określone dla terenu 4.8.MW/U wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały dostosowane do charakteru znajdującej się w jego granicach zabudowy, tj. wolnostojącej zabudowy blokowej. Dają możliwość wybudowania na działce 222/1 budynku o skali odpowiedniej dla przedmiotowej lokalizacji. Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałoby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy w terenie 4.8.MW/U.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła 7 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr: 219/1, 220/18 i 220/19 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.6.MW/U).

Treść uwagi:

1. „Brak zgody na wyłączenie z zakresu zabudowy śródmiejskiej terenów 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11.MW/U z uwagi na sprzeczność z zapisami studium

Uzasadnienie:

W rozdziale 2, par. 5 ust. 1 projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostały zapisane nadrzędne cele uchwalenia MPZP i zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, cyt.:

- a) *porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,*
- b) *tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,*
- c) *rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;*

tymczasem już w ustępie 2) tegoż samego paragrafu autorzy projektu planu wyłączają z zakresu zabudowy śródmiejskiej tereny oznaczone 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11 .MW/U, co stanowi około 30% powierzchni objętej projektem MPZP.

Nie ma naszej zgody, ale również w opinii naszej niedopuszczalnym jest narażanie miasta na tak duże straty ekonomiczne, ale i strategiczne dla rozwoju nowoczesnego dużego miasta. Wyłączenie terenów z zabudowy śródmiejskiej spowoduje duże ograniczenie w zagospodarowaniu działek, pogorszenie ich atrakcyjności oraz potencjału do inwestowania. Tym samym wartość działek w stosunku do wartości aktualnych ulegnie znacznemu obniżeniu.

Zauważyć należy, iż w prognozie oddziaływania na środowisko, która jest częścią uchwalanego planu, wszystkie ww. kwartały zostały oznaczone na granatowo i opisane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”. Ponadto w rozdziale „Analiza istniejącego stan środowiska” zapisano wprost, cyt.:

„Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są, zatem, bardzo niekorzystne dla wegetacji, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych”.

W tym miejscu należy przypomnieć i jednocześnie podkreślić założenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla miasta Łodzi, w którym niemalże cały zakres planu (za wyjątkiem terenów oznaczonych

5.1.MW/U, 5.2.ZP, 1.KDZ+T) włączony został do zabudowy śródmiejskiej i oznaczony symbolem W3b. Strefa ta nazwana została w studium jako „wielkomiejskie kwartały śródmiejskie”. Jest to dla miasta, cyt.:

„Obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej”, a także określone jako działania operacyjne cyt.: „Jednostki zawierające się w Strefie Wielkomiejskiej są kluczowe z punktu widzenia tożsamości miasta i planowania jego rozwoju, stanowią obszar priorytetowy i wymagają intensyfikacji miejskich działań operacyjnych”.

Jako Inwestorzy działający na terenie jednostki planistycznej 4.6.MW/U dodatkowo wyrażamy swoje obawy o losy planu, z uwagi na stopień zaawansowania prac nad projektem budowlanym, który uzyskał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy nr DPRG-UA- VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. i aktualnie oczekuje w wydziale architektury i urbanistyki na pozwolenie na budowę.

Nie sposób pominąć faktu, iż przedmiotowy teren uzyskał dotychczas pozytywne opinie i uzgodnienia Konserwatora Zabytków, m.in. pismo dot. uzgodnienia WZiZT znak: WUOZ- PP.5151.948.2023.KP z dnia 20.09.2023 r.

Dla jasności dodam, iż parametry zabudowy określone w decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VII.1102.2023 pozostają w sprzeczności z zapisami MPZP.

Niezrozumiałym pozostaje fakt, iż Instytucje i Organy podległe Prezydentowi miasta Łodzi przekazują informacje i wydają Inwestorom oraz właścicielom gruntów sprzeczne ze sobą decyzje i opinie. Taka sytuacja będzie miała miejsce w momencie nieuwzględnienia w projekcie MPZP parametrów tożsamych z ww. decyzją o WZiZT.

2.Zbyt wysoki wskaźnik parkowania dla wszystkich jednostek MW/U za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Jak zostało to już opisane w uzasadnieniu do uwagi nr 1, oczekujemy na decyzję o pozwoleniu na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA- VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. Wytyczne do parkowania w niej zawarte są rozbieżnie od zadanych w projekcie MPZP, jak również bardzo restrykcyjne w stosunku do zapisanych w studium.

W ww. decyzji WZiZT zapisane zostało:

„stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować na terenie inwestycji poza pasami dróg publicznych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w liczbie 0,7 - 2 stanowisk postojowych na każde 60 m² pow. użytkowej;

- dla zabudowy usługowej: biura, urzędy, banki w liczbie 0,5 - 2 stanowisk postojowych/100 m² pow. użytkowej”.

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„ 1. Dla obsługi zabudowy istniejącej - brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w decyzji WZiZT oraz studium widelkowe parametry są bezpieczne zarówno dla miasta jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to ich odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabywców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale nie muszą być zainteresowani, lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów

uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.

3. Wysokość zabudowy niezgodna z wydaną decyzją o WZiZT

Uzasadnienie:

Z uwagi na fakt odrzucenia przez Panią Prezydent wszystkich złożonych przez nas uwag do I wyłożenia MPZP, nie możemy pozostać obojętni na takie potraktowanie rozstrzygnięć. Szczególnie ma to znaczenie w przypadku, gdy uwagi innych składających uwagi zostają chociaż w części uwzględnione, taka sytuacja miała miejsce w przypadku uwagi nr 2 i nr 3 złożonych 27 kwietnia 2023 r., która między innymi dotyczyła wysokości zabudowy.

Strona składająca uwagę była w sytuacji analogicznej do naszej. My również posiadamy prawomocną decyzję o WZiZT, w której wysokość budynków została opisana jak poniżej, cyt.:

„, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:

- dla planowanych bud. mieszkalnych wielorodzinnych: od 17 m do 20 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości elewacji frontowej:

- do 23 m pod warunkiem wycofania o minimum 1,5 m od pierwszej płaszczyzny elewacji frontowej od strony ul. Wierzbowej,

- do 25 m pod warunkiem wycofania o minimum 40 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej,

- do 37 m pod warunkiem wycofania o minimum 87 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej • dla istniejącego budynku przędzalni od istniejącej wysokości do 23 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości frontowej części wynikającej z planowanej rekonstrukcji zwieńczenia - do 28 m”.

Strona, której uwaga została uwzględniona otrzymała poniższe rozstrzygnięcie, cyt.: „Uwaga uwzględniona w zakresie skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy”.

Skoro w tym wypadku uwaga została uwzględniona, wnosimy o bliźniacze potraktowanie naszej uwagi. W przeciwnym razie działanie zostanie przez nas odebrane jako niesprawiedliwe, a nierówne traktowanie sąsiednich nieruchomości nie może mieć miejsca.

Do powyższego należy wskazać również zabudowę w kwartale 4.7.MW/U, gdzie jest dopuszczona zabudowa do 38 m wysokości. Stoimy na stanowisku, że takie zalecenia MPZP powinny być symetryczne dla sąsiadujących nieruchomości, a taki kwartał 4.7.MW/U jest w stosunku do naszego 4.6.MW/U.

4. Linie równoległe zabudowy w kwartale 4.6.MW/U nie porządkują terenu, nie wprowadzają ładu przestrzennego, a utrudniają możliwość zabudowy

Uzasadnienie:

Ponownie przeanalizowaliśmy część graficzną projektu MPZP w zakresie ustalonych linii zabudowy. Nie widzimy uzasadnienia dla wprowadzania linii równoległej na południe jak i wschód naszej jednostki tj. 4.6.MW/U. Linia nieprzekraczalna jest w naszej opinii wskaźnikiem wystarczającym do wprowadzenia zasad ładu przestrzennego w kwartale. Nie widzimy konieczności różnicowania w ramach linii nieprzekraczalnej dodatkowej linii równoległej, która dodatkowo zmienia się w nieprzekraczalną na granicy dwóch działek. Nie mamy w tym miejscu zaprojektowanego w projekcie MPZP żadnego wnętrza urbanistycznego, ani też dominanty przestrzennej, która wskazywałabym na konieczność innego sytuowania zabudowy, stąd uszczegóławianie linii nieprzekraczalnej do równoległej jest w opinii naszej zabiegiem zbędnym. Ten stopień dokładności w sytuowaniu i relacji pomiędzy budynkami podlega odrębnym przepisom budowlanym (warunki techniczne, przepisy PPOŻ, etc.).

Ponad argumenty planistyczne, jest ona również dużym zagrożeniem i ograniczeniem dla projektowanej w kwartale zabudowy. Jak zostało już przez nas podnoszone przy okazji uwag do I wyłożenia MPZP przeprowadziliśmy analizę urbanistyczną, w której pokazujemy konsekwencje tegoż zapisu dla naszego terenu, uwzględniając przede wszystkim istniejący po stronie wschodniej budynek mieszkalny wielorodzinny,

wysokościowy, zlokalizowany na działce 220/16. Jesteśmy zmuszeni ponowić wspomnianą argumentację, gdyż do II wyłożenia MPZP nie zostały wprowadzone żadne poprawki w tym zakresie.

Uwzględniając nasłonecznienie 3 godz. (przy równoczesnym braku zabudowy śródmiejskiej) oraz przesłanianie dla terenu 4.6.MW/U, zasięg oddziaływania istniejącego obiektu wysokościowego sięga ok. 50 m na zachód od jego elewacji. Jak widać na zał. 1, powoduje to wyłączenie z zabudowy ponad 50% głębokości terenu 4.6.MW/U. Konsekwencją tego zapisu jest w szczególności to, iż projektując przedmiotowy kwartał nic jesteśmy w stanie - przy założeniu zapisu w proponowanym w projekcie brzmieniu - spełnić kolejnego zapisu planu miejscowego, jakim jest zapewnienie: minimum 50% elewacji frontowej wzdłuż linii równoległej (od południa) oraz odległości do 10 m od linii równoległej (od wschodu).

W załączeniu ponawiamy część graficzna do przedstawionej powyżej analizy zacieniania.

Jako, że działamy na jednostce 4.6.MW/U, szczególnie chcemy zwrócić uwagę, iż wyłączenie tego terenu z zakresu zabudowy śródmiejskiej, jak również zaprojektowanie linii równoległej, znacznie ograniczy nam możliwość realizacji założonych przez nas planów inwestycyjnych. Jedyną opcją jaka pozostanie, będzie zaprojektowanie jedynie dwustronnych mieszkań o średniej powierzchni lokalu powyżej poziomu akceptowalnego przez rynek. W takim stanie rzeczy, wykluczone będzie również projektowanie mieszkań jednopokojowych. W naszej opinii celem projektów mieszkaniowych jest zaprojektowanie produktów pod różne potrzeby mieszkańców. Takie dotychczas realizowaliśmy i takie w 100% z powodzeniem znajdowały nabywców.

Podsumowanie:

Przez lata funkcjonowania w mieście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wydawane były warunki zabudowy, które wszystkim Inwestorom pozwalały czuć, że ich działanie i inwestowanie w mieście jest bezpieczne. Warunki zabudowy mają swoje wady, ale pozwalają indywidualnie traktować dany teren. Wiadomym było, że Miasto rozumie potrzeby mieszkańców, jak również tych, którzy te mieszkania dla nich budują. Dziś próbując uchwalić tak restrykcyjny i blokujący rozwój plan miejscowy, nie możemy przejść obojętnie i będziemy reagować dopóty, dopóki Miasto i podległe im jednostki nie zrozumieją faktycznych potrzeb obywateli.

*Chcemy podkreślić to, co już było wypowiedziane przez nas w uwagach złożonych do I wyłożenia projektu planu. **W naszej opinii zauważalny w ostatnim czasie pośpiech prac nad planem, nie jest w żaden sposób uzasadniony i jest źródłem wyżej opisanych błędnych propozycji. Miasto musi mieć świadomość, że plan uchwalony w takiej formie będzie się wiązał z roszczeniami odszkodowawczymi.** Ponieśliśmy bardzo wysokie nakłady finansowe m. in. na prace projektowe, w szczególności przygotowanie projektu budowlanego, złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, prowadzenie uzgodnień z Instytucjami, między innymi ZDIT, WUOZ, oraz gestorzy sieci ZWIK, PGE, VEOLIA. Zapewne nie jesteśmy jedynym Inwestorem działającym na terenie planu, ale na naszym przykładzie możemy stwierdzić, iż prawdopodobne odszkodowania, narażą budżet miasta na niepowetowane straty finansowe.*

Na koniec chcemy zwrócić się ponownie do autorów planu, jak i decydentów potencjalnych zmian o powtórny weryfikację projektu planu w odniesieniu do wnoszonych uwag. Apelujemy o wprowadzenie rozwiązań strategicznych dla rozwoju miasta, a nie utrudniających inwestowanie. Jako firma deweloperska działająca na rynku łódzkim od blisko 20 lat wyrażamy głębokie zaniepokojenie działaniami, które wynikają z dokumentów i decyzji nadrzędnych nam organów administracyjnych, a które zmuszają nas do podejmowania wielu ryzykownych, gdyż niepewnych inwestycji, które dodatkowo w trakcie ich trwania muszą być radykalnie zmieniane. Być może należy przypomnieć miastu, iż firmy deweloperskie są jedynymi przedsiębiorstwami, które wspierają miasto w rozwoju i zatrzymywaniu procesu wyludnienia mieszkańców. Miasto nie posiada skutecznych programów wsparcia mieszkalnictwa, narzędzi prawnych, ale przede wszystkim środków finansowych na budowę mieszkań. Powinniśmy widzieć chęć współpracy władarzy miasta z nami, a od wielu miesięcy zauważamy działanie wprost przeciwne, wręcz wrogie.

W przypadku ponownego nieuwzględnienia wnoszonych przez nas uwag, oczekujemy wyłączenia jednostki 4.6.MW/U z dalszych prac planistycznych. Stoimy na stanowisku, iż wyłączenie przedmiotowego obszaru 4.6.MW/U do odrębnej procedury pozwoli na niezależny dialog i ustalenia planu, nie powodując jednocześnie opóźnień dla innych obszarów objętych procedurą planistyczną, które nie budzą tyłu wątpliwości i zastrzeżeń.”

Do uwagi dołączono analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.****Wyjaśnienie:**

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części Miasta przemawiają za tym, aby teren ten nie został zaklasyfikowany do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej Miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych Miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiskana 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Ad 3.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Przyjęte w projekcie planu parametry są więc zgodne z ustaleniami Studium.

Wyznaczenie w terenie 4.7.MW/U strefy wysokości zabudowy 38 m spowodowane jest wysokością istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. W granicach terenu 4.6.MW/U nie występuje zabudowa istniejąca o wysokości 38 m co oznacza, że przyjęcie w nim analogicznego rozwiązania nie znajduje uzasadnienia oraz byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.

Ad 4.

Jednym z celów planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują wytworzenie właściwej obudowy dla wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych w zależności od ich charakteru. Zaproponowana w treści uwagi linia zabudowy nieprzekraczalnej dawałaby pełną dowolność kształtowania zabudowy i nie gwarantuje odpowiedniej jakości obudowy terenów 4.KDD i 4.4.ZP stanowiących część systemu nowych przestrzeni publicznych. Zastosowana linia zabudowy równoległej oraz wynikające z niej zasady sytuowania zabudowy wraz z pozostałymi ustaleniami projektu planu dają możliwość realizacji zabudowy zgodnej ze wskazanym w projekcie przeznaczeniem terenu oraz przyjętymi wskaźnikami zagospodarowania terenu i parametrami kształtowania zabudowy.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga Nr 6

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr: 219/1, 220/18 i 220/19 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.6.MW/U).

Treść uwagi:

1. „**Brak zgody na wyłączenie z zakresu zabudowy śródmiejskiej terenów 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11.MW/U z uwagi na sprzeczność z zapisami studium**

Uzasadnienie:

W rozdziale 2, par. 5 ust. 1 projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostały zapisane nadrzędne cele uchwalenia MPZP i zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, cyt.:

- a) *porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,*
- b) *tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,*
- c) *rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;*

tymczasem już w ustępie 2) tegoż samego paragrafu autorzy projektu planu wyłączają z zakresu zabudowy śródmiejskiej tereny oznaczone 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U i 4.11.MW/U, co stanowi około 30% powierzchni objętej projektem MPZP.

Nie ma naszej zgody, jako Właściciela nieruchomości, równocześnie Inwestora, ale również w opinii naszej niedopuszczalnym jest narażanie miasta na tak duże straty ekonomiczne, ale i strategiczne dla rozwoju nowoczesnego dużego miasta. Przyjęcie planu w obecnie proponowanym kształcie, nie rozwiązuje a jedynie dalej potęguje powszechnie znany problem związany z brakiem gruntów umożliwiających budowę dostatecznej ilości mieszkań i uzupełnienia ich chronicznego deficytu. Przyczynia się ponadto do dalszej dezurbanizacji miasta Łodzi, wyludniania się jego centrum i „rozlewania” miasta na tereny gmin ościennych. Tym samym, zamiast rozwiązywać problemy miasta Łodzi, powoduje ich większe nawarstwienie, w porównaniu do stanu obecnego, w którym zabudowa na terenie objętym planem może być realizowana w sposób bardziej intensywny i właściwy dla terenów nim objętych, w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Wyłączenie terenów z zabudowy śródmiejskiej spowoduje duże ograniczenie w zagospodarowaniu działek, pogorszenie ich atrakcyjności oraz potencjału do inwestowania. Tym samym wartość działek w stosunku do wartości aktualnych ulegnie znacznemu obniżeniu.

Zauważyć należy, iż w prognozie oddziaływania na środowisko, która jest częścią uchwalanego planu, wszystkie ww. kwartały zostały oznaczone na granatowo i opisane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”. Ponadto w rozdziale „Analiza istniejącego stan środowiska” zapisano wprost, cyt.:

„Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są, zatem, bardzo niekorzystne dla wegetacji, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych”.

W tym miejscu należy przypomnieć i jednocześnie podkreślić założenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla miasta Łodzi, w którym niemalże cały zakres planu (za wyjątkiem terenów oznaczonych 5.1.MW/U, 5.2.ZP, 1.KDZ+T) włączony został do zabudowy śródmiejskiej i oznaczony symbolem W3b. Strefa ta nazwana została w studium jako „wielkomiejskie kwartały śródmiejskie”. Jest to dla miasta, cyt.:

„Obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej”, a także określone jako działania operacyjne cyt.: „Jednostki zawierające się w Strefie Wielkomiejskiej są kluczowe z punktu widzenia tożsamości miasta i planowania jego rozwoju, stanowią obszar priorytetowy i wymagają intensyfikacji miejskich działań operacyjnych”.

Mamy również wiedzę, że dla jednostki planistycznej 4.6.MW/U wydane zostały warunki zabudowy nr DPRG-UA-VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. Parametry zabudowy określone w ww. decyzji o warunkach zabudowy pozostają w sprzeczności z zapisami MPZP.

Niezrozumiałym pozostaje fakt, iż Instytucje i Organy podległe Prezydentowi miasta Łodzi przekazują informacje i wydają Inwestorom oraz właścicielom gruntów sprzeczne ze sobą decyzje i opinie. Taka sytuacja będzie miała miejsce w momencie nieuwzględnienia w projekcie MPZP parametrów tożsamych z ww. decyzją o WZiZT, która uzyskała między innymi uzgodnienie WUOZ, znak: WUOZ-PP.5151.948.2023.KP z dnia 20.09.2023 r.

2.Zbyt wysoki wskaźnik parkowania dla wszystkich jednostek MW/U za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Jak zostało to już opisane w uzasadnieniu do uwagi nr 1, oczekujemy na decyzję o pozwoleniu na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA- VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. Wytyczne do parkowania w niej zawarte są rozbieżnie od zadanych w projekcie MPZP, jak również bardzo restrykcyjne w stosunku do zapisanych w studium.

W ww. decyzji WZiZT zapisane zostało:

„stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy sytuować na terenie inwestycji poza pasami dróg publicznych:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w liczbie 0,7 - 2 stanowisk postojowych na każde 60 m² pow. użytkowej;

- dla zabudowy usługowej: biura, urzędy, banki w liczbie 0,5 - 2 stanowisk postojowych/100 m² pow. użytkowej”.

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„1. Dla obsługi zabudowy istniejącej - brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w decyzji WZiZT oraz studium widelkowe parametry są bezpieczne zarówno dla miasta jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to ich odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabywców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale nie muszą być zainteresowani, lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.

3. Wysokość zabudowy niezgodna z wydaną decyzją o WZiZT

Uzasadnienie:

Z uwagi na fakt odrzucenia przez Panią Prezydent wszystkich złożonych przez nas uwag do I wyłożenia MPZP, nie możemy pozostać obojętni na takie potraktowanie rozstrzygnięć. Szczególnie ma to znaczenie w przypadku, gdy uwagi innych składających uwagi zostają chociaż w części uwzględnione, taka sytuacja miała miejsce w przypadku uwagi nr 2 i nr 3 złożonych 27 kwietnia 2023 r., która między innymi dotyczyła wysokości zabudowy.

Strona składająca uwagę była w sytuacji analogicznej do naszej. My również posiadamy prawomocną decyzję o WZiZT, w której wysokość budynków została opisana jak poniżej, cyt.:

„, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki:

- dla planowanych bud. mieszkalnych wielorodzinnych: od 17 m do 20 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości elewacji frontowej:

- do 23 m pod warunkiem wycofania o minimum 1,5 m od pierwszej płaszczyzny elewacji frontowej od strony ul. Wierzbowej,

- do 25 m pod warunkiem wycofania o minimum 40 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej,

- do 37 m pod warunkiem wycofania o minimum 87 m od linii rozgraniczającej ul. Wierzbowej

- dla istniejącego budynku przędzalni od istniejącej wysokości do 23 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości frontowej części wynikającej z planowanej rekonstrukcji zwieńczenia - do 28 m”.

Strona, której uwaga została uwzględniona otrzymała poniższe rozstrzygnięcie, cyt.: „Uwaga uwzględniona w zakresie skorygowania dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy”.

Skoro w tym wypadku uwaga została uwzględniona, wnosimy o bliźniacze potraktowanie naszej uwagi. W przeciwnym razie działanie zostanie przez nas odebrane jako niesprawiedliwe, a nierówne traktowanie sąsiednich nieruchomości nie może mieć miejsca.

Do powyższego należy wskazać również zabudowę w kwartale 4.7.MW/U, gdzie jest dopuszczona zabudowa do 38 m wysokości. Stoimy na stanowisku, że takie zalecenia MPZP powinny być symetryczne dla sąsiadujących nieruchomości, a taki kwartał 4.7.MW/U jest w stosunku do naszego 4.6.MW/U.

4. Linie równoległe zabudowy w kwartale 4.6.MW/U nie porządkują terenu, nie wprowadzają ładu przestrzennego, a utrudniają możliwość zabudowy

Uzasadnienie:

Ponownie przeanalizowaliśmy część graficzną projektu MPZP w zakresie ustalonych linii zabudowy. Nie widzimy uzasadnienia dla wprowadzania linii równoległej na południe jak i wschód naszej jednostki tj. 4.6.MW/U. Linia nieprzekraczalna jest w naszej opinii wskaźnikiem wystarczającym do wprowadzenia zasad ładu przestrzennego w kwartale. Nie widzimy konieczności różnicowania w ramach linii nieprzekraczalnej dodatkowej linii równoległej, która dodatkowo zmienia się w nieprzekraczalną na granicy dwóch działek. Nie mamy w tym miejscu zaprojektowanego w projekcie MPZP żadnego wnętrza urbanistycznego, ani też dominanty przestrzennej, która wskazywałabym na konieczność innego sytuowania zabudowy, stąd uszczegóławianie linii nieprzekraczalnej do równoległej jest w opinii naszej zabiegiem zbędnym. Ten stopień dokładności w sytuowaniu i relacji pomiędzy budynkami podlega odrębnym przepisom budowlanym (warunki techniczne, przepisy PPOŻ, etc.).

Ponad argumenty planistyczne, jest ona również dużym zagrożeniem i ograniczeniem dla projektowanej w kwartale zabudowy. Jak zostało już przez nas podnoszone przy okazji uwag do I wyłożenia MPZP przeprowadziliśmy analizę urbanistyczną, w której pokazujemy konsekwencje tegoż zapisu dla naszego terenu, uwzględniając przede wszystkim istniejący po stronie wschodniej budynek mieszkalny wielorodzinny, wysokościowy, zlokalizowany na działce 220/16. Jesteśmy zmuszeni ponowić wspomnianą argumentację, gdyż do II wyłożenia MPZP nie zostały wprowadzone żadne poprawki w tym zakresie.

Uwzględniając nasłonecznienie 3 godz. (przy równoczesnym braku zabudowy śródmiejskiej) oraz przesłanianie dla terenu 4.6.MW/U, zasięg oddziaływania istniejącego obiektu wysokościowego sięga ok. 50 m na zachód od jego elewacji. Jak widać na zał. 1, powoduje to wyłączenie z zabudowy ponad 50% głębokości terenu 4.6.MW/U. Konsekwencją tego zapisu jest w szczególności to, iż projektując przedmiotowy kwartał nie jesteśmy w stanie - przy założeniu zapisu w proponowanym w projekcie brzmieniu - spełnić kolejnego zapisu planu miejscowego, jakim jest zapewnienie: minimum 50% elewacji frontowej wzdłuż linii równoległej (od południa) oraz odległości do 10 m od linii równoległej (od wschodu).

W załączeniu ponawiamy część graficzna do przedstawionej powyżej analizy zacieniania.

Jako, że działamy na jednostce 4.6.MW/U, szczególnie chcemy zwrócić uwagę, iż wyłączenie tego terenu z zakresu zabudowy śródmiejskiej, jak również zaprojektowanie linii równoległej, znacznie ograniczy nam możliwość realizacji założonych przez nas planów inwestycyjnych. Jediną opcją jaka pozostanie, będzie zaprojektowanie jedynie dwustronnych mieszkań o średniej powierzchni lokalu powyżej poziomu akceptowalnego przez rynek. W takim stanie rzeczy, wykluczone będzie również projektowanie mieszkań jednopokojowych. W naszej opinii celem projektów mieszkaniowych jest zaprojektowanie produktów pod różne potrzeby mieszkańców. Takie dotychczas realizowaliśmy i takie w 100% z powodzeniem znajdowały nabywców.

Podsumowanie:

Przez lata funkcjonowania w mieście studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wydawane były warunki zabudowy, które wszystkim Inwestorom pozwalały czuć, że ich działanie i inwestowanie w mieście jest bezpieczne. Warunki zabudowy mają swoje wady, ale pozwalają indywidualnie traktować dany teren. Wiadomym było, że Miasto rozumie potrzeby mieszkańców, jak również tych, którzy te mieszkania dla nich budują. Dziś próbując uchwalić tak restrykcyjny i blokujący rozwój plan miejscowy, nie możemy przejść obojętnie i będziemy reagować dopóty, dopóki Miasto i podległe im jednostki nie zrozumieją faktycznych potrzeb obywateli.

Chcemy podkreślić to, co już było wypowiedziane przez nas w uwagach złożonych do I wyłożenia projektu planu. W naszej opinii zauważalny w ostatnim czasie pośpiech prac nad planem, nie jest w żaden sposób uzasadniony i jest źródłem wyżej opisanych błędnych propozycji. Miasto musi mieć świadomość, że plan uchwalony w takiej formie będzie się wiązał z roszczeniami odszkodowawczymi. Ponieśliśmy bardzo wysokie nakłady finansowe m. in. na prace projektowe, w szczególności przygotowanie projektu budowlanego, złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, prowadzenie uzgodnień z Instytucjami. Zapewne nie jesteśmy jedynym Inwestorem działającym na terenie planu, ale na naszym przykładzie możemy stwierdzić, iż prawdopodobne odszkodowania, narażą budżet miasta na niepowetowane straty finansowe.

Na koniec chcemy zwrócić się ponownie do autorów planu, jak i decydentów potencjalnych zmian o powtórny weryfikację projektu planu w odniesieniu do wnoszonych uwag. Apelujemy o wprowadzenie rozwiązań strategicznych dla rozwoju miasta, a nie utrudniających inwestowanie. Jako firma inwestująca na rynku łódzkim wyrażamy głębokie zaniepokojenie działaniami, które wynikają z dokumentów i decyzji nadrzędnych nam organów administracyjnych, a które zmuszają nas do podejmowania wielu ryzykownych, gdyż niepewnych inwestycji, które dodatkowo w trakcie ich trwania muszą być radykalnie zmieniane. Być może należy przypomnieć miastu, iż firmy inwestujące w przedsięwzięcia deweloperskie są jedynymi przedsiębiorstwami, które wspierają miasto w rozwoju i zatrzymywaniu procesu wyludnienia mieszkańców. Miasto nie posiada skutecznych programów wsparcia mieszkalnictwa, narzędzi prawnych, ale przede wszystkim środków finansowych na budowę mieszkań. Powinniśmy widzieć chęć współpracy władarzy miasta z nami, a od wielu miesięcy zauważamy działanie wprost przeciwne, wręcz wrogie.

W przypadku ponownego nieuwzględnienia wnoszonych przez nas uwag, oczekujemy wyłączenia jednostki 4.6.MW/U z dalszych prac planistycznych. Stoimy na stanowisku, iż wyłączenie przedmiotowego obszaru 4.6.MW/U do odrębnej procedury pozwoli na niezależny dialog i ustalenia planu, nie powodując jednocześnie opóźnień dla innych obszarów objętych procedurą planistyczną, które nie budzą tyłu wątpliwości i zastrzeżeń."

Do uwagi dołączono analizę zacieniania terenu inwestycji na podstawie zapisów w projekcie mpzp.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części Miasta przemawiają za tym, aby teren ten nie został zaklasyfikowany do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej Miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych Miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiskana 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Ad 3.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Przyjęte w projekcie planu parametry są więc zgodne z ustaleniami Studium.

Wyznaczenie w terenie 4.7.MW/U strefy wysokości zabudowy 38 m spowodowane jest wysokością istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. W granicach terenu 4.6.MW/U nie występuje zabudowa istniejąca o wysokości 38 m co oznacza, że przyjęcie w nim analogicznego rozwiązania nie znajduje uzasadnienia oraz byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.

Ad 4.

Jednym z celów planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują wytworzenie właściwej obudowy dla wyznaczonych w planie przestrzeni publicznych w zależności od ich charakteru. Zaproponowana w treści uwagi linia zabudowy nieprzekraczalnej dawałaby pełną dowolność kształtowania zabudowy i nie gwarantuje odpowiedniej jakości obudowy terenów 4.KDD i 4.4.ZP stanowiących część systemu nowych przestrzeni publicznych. Zastosowana linia zabudowy równoległej oraz wynikające z niej zasady sytuowania zabudowy wraz z pozostałymi ustaleniami projektu planu dają możliwość realizacji zabudowy zgodnej ze wskazanym w projekcie przeznaczeniem terenu oraz przyjętymi wskaźnikami zagospodarowania terenu i parametrami kształtowania zabudowy.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga Nr 7

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U.

Treść uwagi:

„Uwaga nr 1:

*Projekt MPZP jest sprzeczny z zapisami studium w zakresie wyłączenia **Terenów 4.2.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U** z zapisów o zabudowie śródmiejskiej*

*Plan miejscowy powinien być zgodny z zapisami studium. Dlatego też wnoszę o **wprowadzenie na wnioskowanych terenach zabudowy śródmiejskiej.***

Wyłączenie w/w obszarów z zabudowy śródmiejskiej jest w ocenie składającego uwagi niezgodne ze studium, str. 33-34 i str. 55. Strefa Wielkowiejska pełni wg. Studium rolę kluczowego obszaru dla wizerunku i tożsamości miasta i charakteryzuje się „dużą intensywnością” użytkowania oraz znaczną gęstością zabudowy.

Ponadto wyłączenie w/w jednostek z zabudowy śródmiejskiej pozbawia ten eksponowany śródmiejski teren możliwości kształtowania wielkowiejskiej zabudowy miasta Łodzi. Wskazane tereny zostały rozdzielone oddzielone drogami publicznymi 3.KDD, 4.3.KDX, 4.5.KDX, 4.KDD oraz terenami publicznymi 4.4.ZP. Powstały w ten sposób samodzielny kwartał, które wprost predestynowane są do zabudowy śródmiejskiej. Dzięki zabudowie śródmiejskiej, w/w tereny mogłyby stać się jedną z wizytówek dużego miasta, doskonale skomunikowane dzięki drodze 1.PP/KDZ - ul. Uniwersyteckiej, stanowiącej jedną z głównych arterii wjazdu i wyjazdu z naszego miasta oraz bezpośrednio skomunikowanej z prestiżowym dworcem PKP Łódź Fabryczna. Jedynie zabudowa śródmiejska pozwoli na podniesienie prestiżu w/w terenu. Teren znajduje się w Śródmieściu, w sąsiedztwie wielu budynków wysokich oraz budynków użyteczności publicznej (Sąd Okręgowy, Teatr Wielki, Dworzec Łódź Fabryczna, Uniwersytet Łódzki, Szpital Kliniczny im. Norberta Garlickiego, Kościół Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Świętego Jana Bosko, biurowiec PSG. Skala i intensywność zabudowy tego terenu powinna odpowiadać skali dużego miasta, komponując się z wielkowiejskim charakterem nowej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. Przyjęcie planu w obecnie proponowanym kształcie, nie rozwiązuje a jedynie dalej potęguje powszechnie znany problem związany z brakiem gruntów umożliwiających budowę dostatecznej ilości mieszkań. Przyczynia się ponadto do dalszej dezurbanizacji miasta Łodzi, wyludniania się centrum i „rozlewania” miasta na tereny gmin ościennych.

Uwaga nr 2:

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Tereny MW/U na terenie objętym projektem planu

Sprzeczny z zapisami studium, zbyt wysoki wskaźnik parkowania dla wszystkich jednostek MW/U za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Jak zostało to już opisane w uzasadnieniu do uwagi nr 1, oczekujemy na decyzję o pozwoleniu na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-VII.1102.2023 z dnia 28.09.2023 r. Wytyczne do parkowania w niej zawarte są rozbieżnie od zadanych w projekcie MPZP, jak również bardzo restrykcyjne w stosunku do zapisanych w studium.

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„1. Dla obsługi zabudowy istniejącej - brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w MPZP zgodne ze studium widelkowe parametry są bezpieczne zarówno dla miasta, jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to ich odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabywców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale nie muszą być zainteresowani lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.

Uwaga nr 3:

Oznaczenie obszaru lub nieruchomości, której uwaga dotyczy:

Tereny 4.2.MW/U oraz 4.6.MW/U na terenie objętym projektem planu.

W ocenie składającego uwagi dla powyższych jednostkach planistycznych należy dopuścić, wprowadzić „strefy wysokości zabudowy” do 25 m oraz do 38 m wysokości. Stoimy na stanowisku, że takie zalecenia MPZP powinny być symetryczne i sprawiedliwe dla sąsiadujących nieruchomości. Wnoszę o wprowadzenie dla jednostek 4.2.MW/U i 4.6.MW/U rozwiązań analogicznych do tych, które zaprojektowane zostały dla obszaru 4.7.MW/U jako „strefy wysokości zabudowy”, odpowiednio strefy 25 m wysokości wzdłuż zachodniej granicy i 38 m w głębi jednostki 4.6.M W/U oraz strefy 25 m wysokości wzdłuż wschodniej granicy i 38 m w głębi jednostki 4.2.MW/U.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku

ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, których dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części Miasta przemawiają za tym, aby tereny te nie zostały zaklasyfikowane do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej Miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych Miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Ad 3.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic oraz w pierzejach ulic o klasie technicznej minimum zbiorczej, których korytarze drogowe posiadają szerokość powyżej 25 m. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Przyjęte w projekcie planu parametry są zgodne z przytoczonymi ustaleniami Studium. Wyznaczenie w terenie 4.7.MW/U stref wysokości zabudowy 25 m i 38 m spowodowane jest wysokością istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. W przypadku pierwszej ze stref dodatkowym uwarunkowaniem jest bezpośrednie sąsiedztwo ul. dr. Stefana Kopcińskiego, której klasa oraz szerokość korytarza drogowego pozwala na przyjęcie w planie miejscowym wysokości na poziomie 25 m. Odnosząc się do terenów 4.6.MW/U i 4.2.MW/U należy zauważyć, że w ich granicach nie występuje zabudowa istniejąca o wysokości 25 m i wyższej, co oznacza, że przyjęcie w nim analogicznego rozwiązania jak w terenie 4.7.MW/U nie znajduje uzasadnienia oraz byłoby niezgodne z ustaleniami Studium. Ponadto ul. Wierzbowa jest ulicą klasy dojazdowej, co również nie daje możliwości zwiększenia przyjętej w projekcie planu wysokości zabudowy wzdłuż zachodniej granicy terenu 4.6.MW/U. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że ustalenia Studium umożliwiły wyznaczenie w terenie 4.6.MW/U strefy pozwalającej na realizację budynków o wysokości 25 m w narożniku ulic Wierzbowej i Uniwersyteckiej. Brak możliwości wyznaczenia strefy wysokości zabudowy 25 m w terenie 4.2.MW/U wzdłuż ul. dr. Stefana Kopcińskiego wynika natomiast ze stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który jako warunek uzgodnienia projektu planu, wskazał konieczność rezygnacji z ww. strefy zaznaczając, że dopuszczenie podwyższenia istniejącej zabudowy do 25 m spowoduje przesłonięcie wglądu widokowego na kościół pw. św. Teresy od Dzieciątka Jezus, stanowiący główną dominantę ronda Solidarności, co jest sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie „zasad działania” dla jednostki W3b: tj. Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych i historycznej wysokości kształtującej sylwetkę Miasta.

Uwaga Nr 8

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr: 129/13, 129/17, 129/52, 129/57, 129/59, 129/50, 129/61 i 130/26 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Po zapoznaniu się z opisanym powyżej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składamy następujące uwagi:

1. Stwierdzamy, że nasza poprzednia uwaga, dotycząca ustaleń w zakresie polityki parkingowej na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U, nie została spełniona. Oczekiwaliśmy, że tworzone ustalenia planu miejscowego będą uwzględniały konieczność zapewnienia, możliwości utrzymania oraz realizacji - miejsc parkingowych dla obsługi istniejącej tu zabudowy mieszkaniowej. Jesteśmy gotowi spełniać narzucone przez plan normy z potrzeby godnego życia w tym miejscu, wg cywilizowanych zasad. Potrzebujemy do tego jedynie miejsca - terenu, którego organ - Prezydent Miasta Łodzi dla nas nie przewidział. W poprzednim naszym wystąpieniu (po pierwszym wyłożeniu tworzonego planu miejscowego) porównywaliśmy tworzone prawo miejscowe do skandalicznej polityki Miasta, która nie uwzględnia interesu publicznego poprzez marginalne traktowanie istniejącej zabudowy i jej mieszkańców. Odbieramy to jako swoiste traktowanie nas i tej zabudowy, jako gorszych, dla których nie przewiduje się ustalenia jasnych zasad zagospodarowania przyległego terenu, niezbędnego dla jej prawidłowego funkcjonowania. Nie jest możliwe prawidłowe funkcjonowanie budynku wielorodzinnego dysponując jedynie działką gruntu wydzieloną po obrysie budynku (co pozostaje zresztą w sprzeczności z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Projekt planu miejscowego utrzymuje ten stan rzeczy. Według zaproponowanych ustaleń planu wynika kompletny brak dyspozycji dla terenów położonych w sąsiedztwie tych budynków. Zupełnie nie zauważa się, że są to tereny niezbędne dla obsługi istniejących budynków wielorodzinnych, potrzebne dla urządzenia parkingów, zieleni towarzyszącej, dojeżdż, dojazdów spełniających warunki przepisów techniczno - budowlanych, śmietników i placów zabaw dla dzieci. Tymczasem Prezydent Miasta przewiduje dla nas zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3, 0 miejsc parkingowych.

W tym miejscu należy zauważyć nierówność traktowania terenów o symbolu 2.2.MW/U w stosunku do terenów 1.8. MW/U i 3.2. MW/U, które również odznaczają się znacznym stopniem zainwestowania, a dla których ustalono odmienne, być może realne, warunki realizacji miejsc parkingowych.

Niniejszym podtrzymujemy nasz sprzeciw wobec takich ustaleń. Twierdzimy, że są one w powiązaniu z brakiem jakichkolwiek rozstrzygnięć planistycznych służących poprawie warunków funkcjonowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, niezgodne z przepisami techniczno - budowlanymi. W szczególności z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.2022.1225 t.j.

Informujemy, że część terenu działki nr 129/59, przylegający do naszych budynków mieszkalnych (przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 i 44/46 oraz do ul. Wierzbowej), od zawsze był użytkowany przez mieszkańców tych budynków jako dojeżdż, dojazd, jedyny skrawek zieleni oraz parkingi, których zresztą w ogóle nie wymienia się w zapisach projektu planu. W zaproponowanych ustaleniach planu nie stwarza się warunków do utrzymania takiego stanu rzecz, ale wręcz diametralnie się je pogarsza. Czym jest, bowiem wydzielenie z powyższego terenu obszaru o symbolu 2.9.Z, na którym przewiduje się teren zieleni urządzonej? Przeznaczenie uzupełniające: a) terenu sportu i rekreacji (sic!). Jaki sport, jaka rekreacja!? Domagamy się przeznaczenia tego terenu jako towarzyszącego naszej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z parkingami drogą wewnętrzną, chodnikami, rekreacją w zieleni z małą architekturą oraz takimi niezbędnymi obiektami, jak: śmietnik i plac zabaw. Nie chcemy wyjaśnień, że takie elementy można realizować. Potrzebujemy jasnych rozstrzygnięć odnośnie możliwości realizacji parkingów, bo ich realizacja wymaga zgodności z planem miejscowym.

Nie trzeba być urbanistą, aby stwierdzić, że na obszarze o symbolu 2.2.MW/U nie za wiele da się już wybudować. Najlepszym tego dowodem jest realizacja na obszarze sąsiednim, o projektowanym symbolu 2.3.ZP drogi pożarowej dla budynku deweloperskiego, zlokalizowanego na działce przy ul. Pomorskiej 107A. No, jakoś się nie zmieściła na prywatnym terenie developera. Trzeba ją było wybudować na terenie przylegającym do istniejących budynków mieszkalnych, za zgodą władz miasta. W ten sposób umniejszono możliwość zorganizowania parkingów i terenu wypoczynku dla ich mieszkańców oraz stworzono nieskończone uroki widoków z okien na tę drogę. Reasumując, tworzenie ustaleń dla powyższej jednostki wyłącznie dla nowej zabudowy jest błędem, gdyż możliwość jej realizacji jest znacznie mniejsza niż potrzeba stworzenia zasad

funkcjonowania istniejącej zabudowy. Należy przy tym podkreślić, że mieszkańcy znajdujących się tu budynków bez własnej winy nie mogą wpływać na zagospodarowanie terenu towarzyszącego ich budynkom. Ktoś im to zafundował wydzielając je przed sprzedażą po obrysie murów zewnętrznych z otworami okiennymi i drzwiowymi. Przyjęte ustalenia planu legalizują stan pozbawienia tych budynków należnej im działki budowlanej, co jest niezgodne z § 12 ust. 1 cytowanych powyżej warunków technicznych.

Uważamy ponadto, że takie działanie jest celowe, gdyż Miasto po prostu nie wie, czy nie będzie trzeba wyrazić zgody na wybudowanie dojazdu do działek kolejnego developera w sąsiedztwie naszych budynków. Nie godzimy się z tym. Jednocześnie informujemy, że zgodnie z art. 209a i art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami mamy prawo wnioskować o przeniesienie własności części działki nr 129/59 (nabycie przez Wspólnotę). Domagamy się wobec tego ustalenia zasad zagospodarowania tego terenu umożliwiających nam jego zagospodarowanie jako terenu towarzyszącego znajdującej się tu zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W obawie przed urządzeniem „naszego podwórka” jako zaplecza gospodarczego oraz terenu obsługi komunikacyjnej projektowanego budynku developerskiego na obszarze jednostki 2.7.MW/U, wnosimy o ustanowienie obowiązku obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy na terenie jednostki o symbolu 2.7.MW/U oraz jednostki 2.8.MW/U w oparciu o projektowane drogi wewnętrzne w ramach terenu tych jednostek. Wnosimy również o ustanowienie obowiązku realizacji miejsc parkingowych dla potrzeb realizowanych tam usług, również w ramach terenu tych jednostek. Jakoś nie bardzo wyobrażamy sobie parkowanie klientów lokali usługowych tych budynków, w garażach w nie wbudowanych. Garaże wbudowane służą mieszkańcom, właścicielom lokali, a nie klientom. Nie zgadzamy się zatem z ustaleniami zawartymi z §12 ust. 1 pkt 4, z uwagi na to, że deficyt miejsc parkingowych dla lokali usługowych w tym miejscu będzie rekompensowany kosztem nas, mieszkańców istniejącej zabudowy.

3. Nie godzimy się na lokalizację zabudowy w granicy z naszą działką oznaczoną nr 129/13 obręb S-4. Wnosimy o pozostawienie istniejącego przejścia pieszego prowadzącego od strony ul. Uniwersyteckiej w kierunku wejść do naszego budynku znajdujących się od strony północno - zachodniej. Obecne przejście piesze jest jedyną drogą dostępu do naszego bloku od strony ulicy Uniwersyteckiej i jest niezwykle istotne zwłaszcza dla starszych i schorowanych mieszkańców budynku. Pragniemy jednocześnie uprzedzić, iż zaproponowane w projekcie planu miejscowego zapisy stanowiąc będą przyczynę do przyszłych konfliktów społecznych, wobec naszego absolutnego sprzeciwu dla takiego rozwiązania.

4. Nie wyrażamy zgody na przyjęty na rysunku projektu omawianego planu miejscowego układ linii rozgraniczających, stanowiących granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu. Dotyczy to terenów oznaczonych następującymi symbolami: 2.2.MW/U (teren, na którym położona jest nasza działka oraz działki sąsiednich wspólnot mieszkaniowych), 2.1.MW/U. Jak wiadomo, przebieg projektowanych linii rozgraniczających w przyszłości będzie podstawą do dokonywania ewentualnych podziałów geodezyjnych.

Linia rozgraniczająca teren „naszego podwórka” - część działki nr 129/59 od strony ul. Wierzbowej, pomiędzy terenem 2.1.MW/U i 2.2.MW/U, oddziela wylaz z podziemnego który powinien przynależeć do budynku, w którym ten schron się znajduje. Natomiast oddzielenie terenu z wylazem ze schronu od działki, na której ten schron się znajduje jest niezgodne z przepisami dotyczącymi obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności. Nie ma tu żadnego znaczenia, że wylaz ten znajduje się na innej działce. Ustalenia planu mają zdaje się kształtować docelowe prawidłowe rozwiązania.

5. Nie godzimy się na zapisy ustaleń dla części działki nr 129/59 przyległej do ul. Wierzbowej położonej w ramach projektowanej jednostki 2.9.Z. w zakresie dotyczącym wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wnosimy o ustalenie go jako minimalnie - 10%, a także dopisanie możliwości realizacji parkingów w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

6. Wnosimy o ustalenie na terenie o symbolu 2.2.MW/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej jako minimalnie - 10% oraz dopisanie parkingów w ramach przeznaczenia uzupełniającego. Jest to jedyna możliwa forma parkowania na tym terenie, jeśli chodzi o potrzeby mieszkańców budynków istniejących. Trudno byłoby wbudować garaż wielostanowiskowy w istniejące obiekty.

7. Na terenie o symbolu 2.7.MW/U projektowany jest równocześnie wieżowiec o wysokości 25 m + ewentualnie 4 m. Dodajmy jeszcze, że żaden deweloper mający możliwość realizacji tu swojej inwestycji

mieszkaniowej nie omieszka zagospodarować w powyższy sposób 100% powierzchni swojego terenu. Na takie rozwiązanie pozwalają ustalenia procedowanego planu miejscowego.

Nie godzimy się na to, że i w tych kwestiach nie wzięto pod uwagę naszych praw i potrzeb jako mieszkańców. Proponowana zabudowa zmieni całkowicie warunki naszej egzystencji, szczególnie w zakresie dostępu do światła pomieszczeń budynku przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 oraz zacielenia terenu pomiędzy tym blokiem a ul. Wierzbową. Nie zgadzamy się na i wnosimy o utrzymanie skali istniejącej tu zabudowy.

8.Nie zgadzamy się również z treścią zapisu § 14 projektu uchwały dotyczącego ustalenia stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W świetle powyżej zgłoszonych uwag nie widzimy żadnego wzrostu wartości naszej nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego. Widzimy za to drastyczne jej obniżenie, co będzie skutkowało naszymi wystąpieniami o stosowne odszkodowania, jeśli mimo naszego protestu plan w zaproponowanej formie zostanie uchwalony.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Odnośząc się do terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 2.2.MW/U należy wyjaśnić, że zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 definicją przeznaczenia terenu projekt planu dopuszcza realizację obiektów i elementów wskazanych w uwadze, tj.: miejsc postojowych, zieleni, dojazdów, pergoli śmietnikowych oraz placów zabaw dla dzieci jako zagospodarowania terenu towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej przewidzianej planem i tworzącego z nią całość funkcjonalną. Rolą planu miejscowego nie jest natomiast przesądzenie co do szczegółowej lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania. Dokładne rozplanowanie ww. elementów powinno nastąpić w projekcie zagospodarowania terenu dla konkretnej nieruchomości.

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 m.in. linie rozgraniczające terenów 2.2MW/U i 2.9.Z. Rolą planu miejscowego nie jest przesądzenie o tym, które nieruchomości lub ich części powinny zostać przyporządkowane do działek wyznaczonych po obrysie budynków, na których nie ma możliwości realizacji ww. elementów zagospodarowania i tworzyć wraz z nimi działkę budowlaną. W związku z tym, że przedmiotowy projekt planu nie określa minimalnej wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych daje w tym zakresie pełną dowolność.

Odnośząc się do części uwagi dotyczącej terenu 2.9.Z należy zauważyć, że jego wydzielenie wynikało z uwzględnienia uwag Wspólnot Mieszkaniowych złożonych podczas pierwszego wyłożenia oraz miało na celu przede wszystkim umożliwienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości położonych przy ul. Uniwersyteckiej 38/40, 42/44 oraz ul. Wierzbowej 16. Zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 definicją przeznaczenia terenu projekt planu dopuszcza realizację obiektów i elementów tworzących całość funkcjonalną z przyjętym w planie przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym. Oznacza to, że w ramach ww. terenu przeznaczonego m.in. pod zielenią urządzoną, tereny sportu i rekreacji oraz drogi wewnętrzne istnieje także możliwość realizacji m.in. miejsc postojowych w ramach realizacji drogi wewnętrznej, dojazdów, obiektów małej architektury oraz placu zabaw, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Jednocześnie ustalenia projektu planu wymagają aby zielenią urządzoną stanowiła przeznaczenie, które będzie przeważać na danej działce.

Odnośząc się do kwestii zapisów projektu planu w zakresie liczby miejsc do parkowania dla terenu 2.2.MW/U należy wyjaśnić, że ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt. 1 i 2 odnoszą się do nowej zabudowy, podczas gdy § 12 ust. 1 pkt 3 odnosi się do zabudowy istniejącej. Z ww. zapisów wynika, że dla nowej zabudowy w terenie 2.2.MW/U podobnie jak dla większości terenów w wyznaczonych w granicach planu przyjęto wskaźnik 1 stanowisko na 1 mieszkanie. Wyjątek stanowią tereny 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie. Mniej restrykcyjne podejście wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia

możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu traktuje wszystkie istniejące budynki usytuowane w jego granicach w ten sam sposób, określając dla nich wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów równy 0. Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej Miasta.

Ad 2.

Zadaniem planu miejscowego jest umożliwienie obsługi komunikacyjnej nieruchomościom znajdującym się w jego granicach. Zgodnie z ustaleniami projektu planu warunek ten został spełniony również w przypadku terenów 2.7.MW/U i 2.8.MW/U. Zadaniem planu nie jest natomiast określenie szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych nieruchomości, w tym rozstrzygnięcie, z której konkretnie drogi oraz w jaki sposób ma ona nastąpić. Ustalenie szczegółowej lokalizacji połączenia drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi przedmiot uzgodnienia właściciela nieruchomości z właściwym zarządcą drogi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320).

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej § 12 ust. 1 pkt 4 projektu planu należy zauważyć, że zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 22 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 oraz z 2023 r. poz. 2442) zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ponadto zgodnie z § 18 ust. 2 ww. rozporządzenia liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...), z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Przyjęty w § 12 ust. 1 pkt 4 projektu planu indywidualny wskaźnik miejsc parkingowych dla terenu 2.8.MW/U wynika z wielkości oraz kształtu znajdującej się w jego granicach nieruchomości, które uniemożliwiają spełnienie ustaleń przyjętych dla pozostałego obszaru planu.

Ad 3.

Dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy działki związane jest z realizacją jednego z celów planu, jakim jest kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych oraz uzupełnianie istniejących pierzei ulic, w szczególności w miejscach występowania ślepych ścian. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd i dojscie do przedmiotowego bloku będzie możliwe od strony ul. Wierzbowej poprzez teren 2.9.Z. Rozwiązanie to stanowi wynik uwzględnienia uwag Wspólnot Mieszkaniowych złożonych do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad 4.

Zgodnie z art. 15 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. Tereny 2.1.MW/U i 2.2.MW/U zostały wydzielone ze względu na różną typologię występującej zabudowy. Należy zauważyć, że wskazany w planie przebieg linii rozgraniczających umożliwia uregulowanie podziałów własnościowych względem istniejącego zagospodarowania oraz wynikające z tego uwzględnienie przejazdu pomiędzy blokiem usytuowanym na nieruchomości przy ul. Uniwersyteckiej 38/40 oraz budynkami usytuowanymi przy ul. Wierzbowej 16, podczas gdy aktualny podział geodezyjny daje możliwość realizacji ogrodzenia, które skutkowałoby zablokowaniem ww. przejazdu.

Ad 5.

Zgodnie z projektem planu teren 2.9.Z został przeznaczony pod zieleni urządzoną. Przyjęta dla ww. terenu wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% została dostosowana do rodzaju przeznaczenia oraz wynikającego z niego możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Obniżenie przedmiotowego wskaźnika do wartości wskazanej w uwadze, tj. 10% stanowiłoby dysonans z przyjętym podstawowym przeznaczeniem terenu, które zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 pkt 16 lit. a projektu planu musi przeważać na działce. Jednocześnie należy zauważyć, że ustalenia projektu planu umożliwiają realizację obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych oraz zagospodarowania tworzących całość funkcjonalną z przyjętym w planie przeznaczeniem, w tym wskazaną w ramach przeznaczenia uzupełniającego drogą

wewnętrzna oraz dają możliwość utwardzenia 40% powierzchni terenu. Droga wewnętrzna może zawierać miejsca postojowe pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Ad 6.

Wskazany w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% wyznaczony został w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w terenie 2.2.MW/U. Stanowi on wartość minimalną uwzględniającą aktualne oraz możliwe do zrealizowania zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem terenu zagospodarowanie nieruchomości. Przyjęte ustalenie ma na celu zapewnienie odpowiedniej ilości terenów biologicznie czynnych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz związane jest z potrzebą wprowadzania większej ilości zieleni do centrum Łodzi.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej dopisania parkingów jako przeznaczenia uzupełniającego w terenie 2.2.MW/U należy zauważyć, że projekt planu dopuszcza realizację parkingów powierzchniowych jako zagospodarowania terenu towarzyszącego zabudowie przewidzianej planem i tworzącego z nią całość funkcjonalną zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenia terenu w § 4 ust. 1 pkt 20 projektu planu, cyt.: „*przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie (...)*”. W związku z tym projekt planu nie wymaga wprowadzenia wnioskowanej korekty.

Ad 7.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi maksymalna wysokość nowej zabudowy w narożnikach przy skrzyżowaniach ulic wynosi 25 m. Ponadto Studium dopuszcza również przewyższenia powyżej 25 m, m.in. ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Wskazana na rysunku planu strefa podwyższonej zabudowy, obejmująca swoim zasięgiem tereny 2.7.MW/U i 2.8.MW/U, umożliwiająca realizację budynków o wysokości 25 m, została wyznaczona w zgodności z ustaleniami ww. dokumentu, w oparciu o przyjętą spójną koncepcję kształtowania wysokości zabudowy wokół Placu Pokoju oraz z poszanowaniem skali zabudowy istniejącej.

Ad 8.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy, ma charakter obowiązkowy. Należy podkreślić, że stawka procentowa obowiązuje dla wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w granicach planu. Nawet w przypadku braku wzrostu wartości konkretnej nieruchomości nie można wykluczyć wzrostu wartości innych nieruchomości w tym samym terenie. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. ustawy, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wartość nieruchomości zostanie wówczas oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku wzrostu wartości lub niedokonania zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem właściciel nie będzie ponosił z tego tytułu żadnych kosztów.

Uwaga Nr 9

- wpłynęła 9 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr 215/7 i 215/8 w obrębie S-2.

Treść uwagi:

„Proponowane stworzenie placu publicznego w postaci klina od strony ul. Uniwersyteckiej na terenie ww. nieruchomości będzie miało znikomą korzyść społeczną, a stworzy znaczące zagrożenie dla przestępczości, spożywania alkoholu/narkotyków w miejscu publicznym oraz poprzez ukryty, trójkątny o niewielkiej powierzchni plac będzie tworzyło podwaliny pod miejsce załatwiania potrzeb fizjologicznych.

Uważam też za niedopuszczalne sztuczne wyszukiwanie w przestrzeni miejskiej działek celem znalezienia obszaru biologicznie czynnego. Jednocześnie tworzenie wyrwy w linii zabudowy wzdłuż ul. Uniwersyteckiej jest sprzeczne z trendami urbanistycznymi mówiącemu o spójności i ciągłości zabudowy.

Zmiana funkcji danego terenu może też narazić Miasto Łódź na roszczenia. Ciąg garażowy na tym terenie został wybudowany ze środków prywatnych, zgodnie z prawem na podstawie pozwolenia na budowę – decyzja z dnia 07.11.1963 roku oraz odbioru przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Łódź-Śródmieście dnia 16.10.1964 roku.

Wobec powyższych wyrażam sprzeciw wobec projektu miejscowego planu dla ww. działek.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki o numerach ewidencyjnych: 215/7, 215/8 oraz 215/4 stanowią własność Miasta. W północnej granicy działki nr 215/4 usytuowana jest ściana budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem E7, w której znajdują się otwory okienne. Przyjęte ustalenia projektu planu polegające na wyznaczeniu terenu placu publicznego mają na celu umożliwienie pozostawienia ww. okien w przypadku prowadzenia działań budowlanych przy zabytku oraz wytworzenie ogólnodostępnej przestrzeni z dużym udziałem zieleni, która będzie pełniła funkcje rekreacyjne, spełniając przy tym odpowiednie standardy użytkowe.

Uwagi Nr 10, Nr 11 i Nr 12

- wpłynęły 12 lutego 2024 r. (daty stempli pocztowych – 8 lutego 2024 r.)
- dotyczą działek nr: 219/1, 220/18 i 220/19 w obrębie S-2 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.6.MW/U).

Treść uwagi:

„Uwaga nr 1:

*Projekt MPZP jest sprzeczny z zapisami studium (wylączenie zapisów o zabudowie śródmiejskiej w jednostce 4.6.MW/U) w szczególności str. 4 rozdz. 2 paragraf 5 ustęp 2 projektu MPZP, plan miejscowy powinien być zgodny z zapisami studium. Dlatego też wnosimy o **wprowadzenie na wnioskowanym terenie zabudowy śródmiejskiej.***

Uzasadnienie:

Wylączenie w/w obszarów z zabudowy śródmiejskiej jest w ocenie składającego uwagi niezgodne ze studium, str. 33-34 i str. 55. Strefa Wielkowiejska pełni wg. Studium rolę kluczowego obszaru dla wizerunku i tożsamości miasta i charakteryzuje się „dużą intensywnością” użytkowania oraz znaczną gęstością zabudowy.

Ponadto wylączenie w/w jednostek z zabudowy śródmiejskiej pozbawia ten eksponowany śródmiejski teren możliwości kształtowania wielkowiejskiej zabudowy miasta Łodzi. Wskazane tereny zostały rozdzielone oddzielone drogami publicznymi 3.KDD, 4.3.KDX, 4.5.KDX, 4.KDD oraz terenami publicznymi 4.4.ZP. Powstały w ten sposób samodzielny kwartał, które wprost predestynowany są do zabudowy śródmiejskiej. Dzięki zabudowie śródmiejskiej, w/w tereny mogłyby stać się jedną z wizytówek dużego miasta, doskonale skomunikowane dzięki drodze 1.PP/KDZ - ul. Uniwersyteckiej, stanowiącej jedną z głównych arterii wjazdu i wyjazdu z naszego miasta oraz bezpośrednio skomunikowanej z prestiżowym dworcem PKP Łódź Fabryczna. Jedynie zabudowa śródmiejska pozwoli na podniesienie prestiżu w/w terenu. Teren znajduje się w Śródmieściu, w sąsiedztwie wielu budynków wysokich oraz budynków użyteczności publicznej (Sąd Okręgowy, Teatr Wielki, Dworzec Łódź Fabryczna, Uniwersytet Łódzki, Szpital Kliniczny im. Norberta Garlickiego, Kościół Świętej Teresy od Dzieciątka Jezus i Świętego Jana Bosko, biurowiec PSG, biurowiec Comarch). Skala i intensywność zabudowy tego terenu powinna odpowiadać skali dużego miasta, komponując się z wielkowiejskim charakterem nowej zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

Brak zabudowy śródmiejskiej przyczynia się do ograniczenia dostępnej podaży mieszkań w centrum Łodzi (pogłębiając ich deficyt), ogranicza tym samym tempo jego rewitalizacji (tak urbanistycznej jak i społecznej), a tym samym jego atrakcyjność jako dobrego miejsca do życia.

Uwaga nr 2:

Projekt MPZP jest sprzeczny z zapisami studium, w zakresie zbyt wysokiego wskaźnika parkowania dla wszystkich jednostek MW/U (w tym jednostki 4.6.MWU) za wyjątkiem 1.8.MW/U i 3.2.MW/U

Uzasadnienie:

Wymóg parkowania powyżej 0,5 miejsca na mieszkanie wpływa na obniżenie chłonności nieruchomości, a to przyczynia się do obniżenia wartości nieruchomości oraz nie ma odzwierciedlenia w popycie rynkowym w tej lokalizacji.

Cytując zapisy studium w zakresie polityki parkingowej:

„1. Dla obsługi zabudowy istniejącej - brak konieczności wyznaczania wskaźników parkingowych, a w przypadku jej przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania - wyznaczenie wskaźników parkingowych w odniesieniu do przyrostu potrzeb.

2. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy: od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie oraz od 5 do 15 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.”

Tak zapisane w MPZP zgodne ze studium widelkowe parametry mogłyby być bezpieczne zarówno dla miasta, jak i uniwersalne dla inwestorów. Takie potraktowanie sprawy daje możliwość podejmowania decyzji właścicielom terenów. Jest to odpowiedzialność, jak również ich ryzyko.

Narzucanie parkowania „minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie” dodatkowo zmusza potencjalnych nabywców nowych mieszkań do zakupu miejsca parkingowego, którymi wcale nie muszą być zainteresowani, lub finansowo gotowi na takie inwestycje. Należy wziąć pod uwagę, iż z uwagi na bliskość obiektów uniwersyteckich, czyli dzielnicy studenckiej, planowane na jednostkach MW/U zabudowy mieszkaniowe w znakomitej większości przyciągną osoby nieposiadające samochodów. Polityka miasta powinna skupić się na usprawnieniu działania komunikacji miejskiej i budowie ścieżek rowerowych, a nie wpuszczać do centrum zakorkowanego miasta jeszcze większą niż aktualnie ilość samochodów.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w mpzp określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne określenie ich jako zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, której dotyczy uwaga, sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz założenia przestrzenne przyjęte dla tej części Miasta przemawiają za tym, aby teren ten nie został zaklasyfikowany do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Ad 2.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej Miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych Miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ustalenia Studium dotyczące zapotrzebowania na miejsca parkingowe należy traktować jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki nie są sprzeczne z tymi wskazanymi w Studium, a jedynie je uszczegóławiają i zawierają się w przedziale określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów 1.8.MW/U i 3.2.MW/U, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0,5 stanowiska na 1 mieszkanie wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/170/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu oraz wyburzenie budynków pod realizację inwestycji celu publicznego,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, torowiska, chodników, ciągów pieszych, dróg dla rowerów i sieci oświetlenia ulicznego,
- urządzenie terenów zieleni publicznej i placów publicznych.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu Gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet Gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr VI/170/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 18 września 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę