



Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 14
fax: +48 42 638 42 17
e-mail: w.rosicki@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Protokół został sporządzony w dniu 12 września 2018 r., w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przez mgr Jakuba Obrzydowskiego – Starszego Projektanta w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), w dniu 24 lipca 2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

I. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu:

Dyskusję otworzyła dr inż. arch. Aneta Tomczak – Zastępca Dyrektora Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi ds. Projektowania. Na wstępie poinformowała o przebiegu procedury planistycznej i wprowadziła do problematyki omawianego projektu planu. Następnie projektant planu – mgr Jakub Obrzydowski scharakteryzował obszar objęty projektem planu, wskazując przy tym jego główne cele i założenia.

II. Głos w dyskusji zabrali:

1. Pan ██████████ odnosząc się do terenu położonego w narożniku al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego dla którego wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o wysokości 80 m zapytał, co w praktyce oznacza, jeżeli ustalenia planu miejscowego nie uwzględniają zapisów wydanych decyzji w-z.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że możliwe do zrealizowania będą parametry wynikające z ustaleń planu. Z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika wprost, że niezrealizowane decyzje o warunkach zabudowy wygasają w momencie wejścia w życie planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Następnie dodała, że przedmiotowa decyzja jest decyzją wydaną w roku 2010, co oznacza, że ówczesne potrzeby budowlane nie zostały na przedmiotowym obszarze zrealizowane w przeciągu 8 lat. Przyjęta w projekcie planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy,

wynosząca 55,0 m wpisuje się w politykę myślenia o budynkach wysokich i wysokościowych całej osi W-Z (al. Mickiewicza/al. Piłsudskiego).

Pan Jakub Obrzydowski uzupełniając wypowiedź Pani Dyrektor Anety Tomczak poinformował, że założeniem polityki miejskiej w zakresie lokalizacji obiektów wysokich i wysokościowych jest sytuowanie najwyższych budynków, wzdłuż al. Mickiewicza/al. Piłsudskiego w kwartałach pomiędzy al. Kościuszki i ul. Sienkiewicza. Następnie wysokość nowej zabudowy ma być zmniejszana w kierunku zarówno wschodnim jak i zachodnim.

2. Pan [REDAKTOR] zapytał czy zabudowa zlokalizowana na obszarach położonych w planie wzdłuż al. Piłsudskiego i oznaczonych w prezentacji kolorem czerwonym będzie realizowana.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że dla tych nieruchomości są już wydane prawomocne pozwolenia na budowę, które zostały uwzględnione w ustaleniach projektu planu miejscowego.

3. Pan [REDAKTOR] zapytał jaka jest szansa, że na obszarach położonych od strony al. Piłsudskiego, objętych decyzjami o warunkach zabudowy, zostanie w niedługim czasie lub już po uchwaleniu planu zrealizowana zabudowa.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak poinformowała, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wprowadziło obszar przestrzeni publicznej, co oznacza że inwestor nie będzie mógł dostać zamiennej decyzji w-z. Docelowo będzie zobligowany do realizacji zamierzeń w oparciu o ustalenia planu. Biorąc pod uwagę fakt, że inwestor długo prowadził dyskusję z Miejską Pracownią Urbanistyczną na temat możliwości zagospodarowania swoich nieruchomości można powiedzieć, że ta realizacja będzie odbywała się na podstawie zapisów planu miejscowego.

4. Pan [REDAKTOR] odnosząc się do obszaru położonego po wschodniej stronie kościoła Jezuitów oznaczonego symbolem 1.7.ZP/KS zapytał czy ustalenie dla tego terenu przeznaczenia podstawowego w formie zieleni urządzonej i parkingów powierzchniowych oznacza, że będzie on dostępny publicznie.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że plan miejscowy nie wskazuje terenu 1.7.ZP/KS jako przestrzeni publicznej. Spowodowane jest to własnością przedmiotowej nieruchomości oraz brakiem możliwości jej przejęcia i zrealizowania w tym miejscu parku. Uznano, że całkowita likwidacja parkingów stanowiłaby nadmierną ingerencję we własność prywatną. W celu zapewnienia jak największego udziału zieleni i uporządkowaniu aktualnego stanu zagospodarowania tej części nieruchomości oraz umożliwienia lepszego odbioru przestrzennego

parkingu przyjęto stosowne ustalenia w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz nakazu wprowadzania określonej ilości drzew w stosunku do liczby miejsc parkingowych.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak dodała, że przyjmując takie ustalenia w projekcie planu liczymy na to, że gdy ta przestrzeń stanie się w dużym stopniu przestrzenią zieloną pozwoli otworzyć kościół na drugą stronę i że właściciele wykorzystają tę szansę.

5. Pani [REDAKTOWANE] zapytała o to czy wszystkie tereny wskazane w planie pod parkingi mają być docelowo zazielenione czy tylko ten oznaczony symbolem 1.7.ZP/KS.

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że wymóg zazielenienia dotyczy wyłącznie parkingu powierzchniowego możliwego do zrealizowania w terenie 1.7.ZP/KS. Tereny oznaczone symbolami 1.3.U/KS i 2.1.U/KS zostały wskazane do zagospodarowania pod kubaturowe parkingi wielopoziomowe lub pod zabudowę usługową.

6. Pani [REDAKTOWANE] zapytała czy to będzie publicznie dostępny teren i czy po uchwaleniu planu właściciel będzie musiał zazielenić parking czy nie.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że przedmiotowy teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób do momentu, w którym właściciel nieruchomości nie zdecyduje, że chce go zagospodarować inaczej. W przypadku podjęcia takiej decyzji będzie musiał zrobić to zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, co wiązałoby się z koniecznością zazielenienia parkingu.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, że plan nie wskazuje tego obszaru jako przestrzeni publicznej, a o tym czy dana nieruchomość będzie dostępna publicznie czy nie zdecyduje jej właściciel.

7. Pan [REDAKTOWANE] zapytał o to czy teren będący przedmiotem rewitalizacji przeznaczony w planie na ciąg pieszy umożliwiający połączenie obszaru objętego planem z OFF Piotrkowską stanowi działkę miejską.

Pan Jakub Obrzydowski potwierdził, że nieruchomość będąca przedmiotem rewitalizacji jest działką miejską. Zwrócił także uwagę na fakt, że stanowi ona jedynie część wyznaczonego w projekcie planu ciągu pieszego. W celu umożliwienia realizacji połączenia ul. Sienkiewicza z przestrzenią publiczną we wnętrzu kwartału konieczne będzie przejęcie fragmentu nieruchomości prywatnej należącej do Zboru Kościoła Chrześcijan Baptystów, które ma nastąpić w formie zamiany gruntów. Propozycja ta spotkała się ze wstępną akceptacją zainteresowanych stron.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak dodała, że zamiana działki należącej do Zboru Kościoła Chrześcijan Baptystów na działkę miejską będzie możliwa dopiero po wejściu w życie planu miejscowego.

8. **Pan** [REDAKTOWANO] poprosił o wyjaśnienie co oznacza, że w ramach rewitalizacji w zabudowie przy ul. Sienkiewicza 56 pojawią się mieszkania chronione

Pan Jakub Obrzydowski poinformował, że mieszkania te są przeznaczone dla osób niepełnosprawnych lub będących w trudnej sytuacji życiowej. Następnie dodał, że ich realizacja w ramach rewitalizowanych nieruchomości związana jest z aspektem społecznym procesu rewitalizacji.

9. **Pani** [REDAKTOWANO] odnosząc się do wskazanych w planie nowych dróg publicznych zapytała czy będą one realizowane przez Miasto.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że plan miejscowy wskazuje linie rozgraniczające terenów dróg, które z mocy przepisów prawa przechodzą na własność Miasta. W zaistniałej sytuacji właścicielom przejętych nieruchomości należy się odszkodowanie. Następnie zwróciła uwagę na inny przepis, z którego wynika, że jeżeli droga jest konieczna w celu umożliwienia realizacji inwestycji na działce sąsiedniej to można w porozumieniu z inwestorami ustalić zasady kto i jak będzie realizował tą drogę. Wydaje się, że po wejściu przedmiotowego planu w życie Miasto będzie starało się przyjąć takie porozumienia z inwestorami terenów przyległych.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, że wszystko wskazuje na to, że jako pierwszy zrealizowany zostanie fragment drogi łączący al. Piłsudskiego z wnętrzem kwartału. Droga ma powstać w ramach inwestycji budowlanej na nieruchomości przylegającej od zachodu. Następnym krokiem najprawdopodobniej będzie przedłużenie tej drogi do ul. Kilińskiego, którego budowa związana będzie z zagospodarowaniem nieruchomości usytuowanej w narożniku al. Piłsudskiego i ul. Kilińskiego. Jako ostatni zrealizowany zostanie odcinek łączący Rondo Jezuitów z już powstałym nowym układem komunikacyjnym.

10. **Pani** [REDAKTOWANO] zapytała czy termin realizacji poszczególnych odcinków dróg w przedstawionym projekcie planu będzie zależał od terminu realizacji danej inwestycji budowlanej na nieruchomościach prywatnych czy są one wpisane w miejski harmonogram prac na najbliższe dwa, trzy lata.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak odpowiedziała, że w chwili obecnej takiego harmonogramu nie ma. Natomiast nie może go być dopóki projektowany układ komunikacyjny nie zostanie zatwierdzony poprzez uchwalenie planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru. Wtedy

możliwe będzie podjęcie dalszych kroków operacyjnych w celu doprowadzenia do realizacji projektowanego układu drogowego.

11. Pani [REDAKTOWANE] zapytała w jakim stopniu projektowana zabudowa będzie zacięniała mieszkania zlokalizowane w apartamentowcu Ilumino.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak poinformowała, że wszystkie budynki, które powstaną muszą być zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co oznacza że nie mogą zacięniać przestrzeni mieszkaniowej niezgodnie z prawem. Weryfikacja poszczególnych obiektów pod względem stopnia zacięniania następuje na etapie opracowywania konkretnego projektu budowlanego oraz wydawania pozwolenia na budowę.

12. Pani [REDAKTOWANE] odnosząc się do makiety oraz prezentowanego modelu 3D zapytała co oznaczają przyjęte kolory poszczególnych budynków, tj. biały i szary.

Pan Jakub Obrzydowski wytłumaczył, że budynki białe to zabudowa istniejąca, w tym również obiekty posiadające prawomocne pozwolenie na budowę, natomiast szare to zabudowa projektowana.

13. Pani [REDAKTOWANE] zapytała czy wskazane na makiecie oraz na modelu 3D miejsce usytuowania obiektów wysokościowych na nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 22 stanowi propozycję projektową czy ich docelową lokalizację.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że budynek biały usytuowany w głębi nieruchomości posiada prawomocne pozwolenie na budowę natomiast szary budynek zlokalizowany w pierzei al. Piłsudskiego stanowi wyłącznie propozycję projektową ukazującą możliwości dopuszczone planem.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak dodała, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje strefę wysokościową wzdłuż trasy W-Z. Zadaniem planu jest uszczegółowienie tej strefy i w tym właśnie celu w wybranych miejscach wskazano przewyższenia, których lokalizacja została uwarunkowana kompozycyjnie w przestrzeni miasta.

Pan Jakub Obrzydowski uzupełniając wypowiedź poinformował, że założeniem projektu planu miejscowego było, aby zabudowa wysokościowa została usytuowana w pierzei al. Piłsudskiego, a nie w odsunięciu od niej. Zadecydowały o tym przede wszystkim względy przestrzenne, do których zaliczyć można m.in. potrzebę zapewnienia właściwej obudowy ulicy oraz zachowanie odpowiedniej odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Projektowany w głębi nieruchomości

położonej przy al. Piłsudskiego 22 budynek stanowi wyjątek od przyjętej zasady, ale został uwzględniony w ustaleniach projektu planu ze względu na wydane prawomocne pozwolenie na budowę.

- 14. Pani [REDACTED]** zadała pytanie czy budynek, który ma już pozwolenie na budowę może otrzymać pozwolenie zamienne gdyby chciał cokolwiek zmienić.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak poinformowała, że jest możliwe jedynie w sytuacji gdy wpisze się w ustalenia planu miejscowego. Do tego czasu może natomiast realizować inwestycję w oparciu o już wydane pozwolenie.

- 15. Pani [REDACTED]** zapytała jaki jest przewidywalny termin uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego.

Pan Jakub Obrzydowski odpowiedział, że wszystko zależy od tego ile wpłynęły uwagi do planu. Jeżeli uwagi po analizie merytorycznej zostaną uwzględnione konieczne będzie ponowienie procedury planistycznej, które wydłuży termin uchwalenia planu o minimum sześć-dziewięć miesięcy.

- 16. Pani [REDACTED]** zapytała o wytyczne projektu planu w odniesieniu do parkingów podziemnych.

Pan Jakub Obrzydowski wyjaśnił, że parkingi podziemne są dopuszczone we wszystkich terenach budowlanych wskazanych w planie. Przy realizacji parkingu istotne są ustalenia odnoszące się do maksymalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych, która dla całego obszaru planu wynosi 5,0 oraz ustalenia dotyczące wskaźników parkingowych.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak dodała, że dla każdej nowej realizacji budowlanej plan ustala nakaz zapewnienia obsługi parkingowej. W § 13 wskazuje ilość miejsc parkingowych jaka powinna przypadać na jedno mieszkanie, bądź na 1000 m² powierzchni użytkowej usług. W zależności od tego jaka funkcja szczegółowa pojawi się w danym budynku określone parametry są przeliczane na ilość mieszkań lub daną powierzchnię użytkową i później na etapie opracowywania projektu budowlanego i starania się o pozwolenie na budowę trzeba przyjąć w planie wskaźniki uwzględnić.

- 17. Pani [REDACTED]** zadała pytanie dotyczące dostępności prezentowanego modelu 3D.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak wyjaśniła, że prezentowany podczas dyskusji model 3D stanowi wyłącznie materiał roboczy. Aktualnie MPU jest na etapie prowadzenia projektu unijnego w zakresie wykonania makiety

cyfrowej Łodzi. Gdy projekt zostanie ukończony zostanie zamieszczony na stronie internetowej.

Pan Jakub Obrzydowski dodał, że model 3D jest prezentowany podczas dyskusji w celu przybliżenia i uczytelnienia przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań.

18. Pani [REDAKTOWANE] zapytała czy opracowywana makieta będzie uwzględniała wydane pozwolenia na budowę.

Pani Dyrektor Aneta Tomczak poinformowała, że będzie zwizualizowana docelowa przestrzeń miasta w całej Strefie Wielkowiejskiej, czyli to co wynika z ustaleń planów miejscowych.

III. Ustalenia z dyskusji:

Pan Jakub Obrzydowski przypomniał, że do 3 sierpnia 2018 r. trwa okres wyłożenia do publicznego wglądu oraz że uwagi do projektu planu miejscowego można składać w terminie do dnia 17 sierpnia 2018 r.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Prezydenta Miasta;
- 2) do dokumentacji planistycznej;
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół zawiera siedem ponumerowanych stron oraz listę obecności.

Łódź, dnia 19 października 2018 r.

Protokół sporządził:
mgr Jakub Obrzydowski


Starszy Projektant
MPU w Łodzi


WICEPREZYDENT MIASTA
Wojciech ROSICKI