



Numer identyfikacyjny projektu tzw. ID (wypełnia Biuro Aktywności Miejskiej Urzędu Miasta Łodzi)	L218 DSR-BAM-IV.3020.15.218.2021
Nazwa komórki merytorycznej	Wydział Gospodarki Komunalnej

PROJEKT:

Większy parking przy ŁDK

RODZAJ ZADANIA: PONADOSIEDLOWE (2 000 000 zł)

ANALIZA MERYTORYCZNA

ZAKRES

KRYTERIUM	OCENA
Złożony projekt należy do zakresu zadań własnych gminy albo powiatu	TAK
Złożony projekt jest zgodny z prawem, w tym lokalnym, a w szczególności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (jeśli taki ma odniesienie do lokalizacji złożonego projektu)	NIE
Projekt złożony w ŁBO 2021/2022 jest zgodny z zapisami uchwały Rady Miejskiej w Łodzi §2 ust. 2 pkt. 1-7, 9-11, 13-14 uchwały Nr XL/1256/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie określenia wymagań, jakie powinien spełniać projekt Łódzkiego Budżetu Obywatelskiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8 kwietnia 2021 r. poz. 1559)	TAK
Projekt możliwy do realizacji w trakcie jednego roku budżetowego §2 ust. 2 pkt. 9 uchwały nr XL/1256/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie określenia wymagań, jakie powinien spełniać projekt Łódzkiego Budżetu Obywatelskiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8 kwietnia 2021 r. poz. 1559)	TAK
Inne uwagi: Proponowane zadanie jest sprzeczne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr III/41/4 Rady Miejskiej W Łodzi z dn. 29 grudnia 2014 r.	

KOSZTY UTRZYMANIA

Czy wykonany projekt będzie generował w ciągu dwóch lat od ewentualnej realizacji (np. utrzymanie, bieżące naprawy, itp.) koszty wyższe niż 30% wartości projektu? Jeśli tak, proszę wpisać wysokość przewidywanych kosztów eksploatacji (zgodnie z §2 ust. 2 pkt. 12 uchwały Nr XL/1256/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 17 marca 2021 r. w sprawie określenia wymagań, jakie powinien spełniać projekt Łódzkiego Budżetu Obywatelskiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8 kwietnia 2021 r. poz. 1559)
Nie

OPINIE I UZGODNIENIA

Opinie i uzgodnienia z innymi komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta Łodzi/miejskimi jednostkami organizacyjnymi (np. z Biurem Inżyniera Miasta, Biurem Strategii Miasta, Biurem Architekta Miasta, Biurem ds. Rewitalizacji, Miejską Pracownią Urbanistyczną, Wydziałem Zbywania i Nabywania Nieruchomości, Wydziałem Dysponowania Mieniem) lub innymi instytucjami (np. z Policją) dotyczące możliwości realizowania projektu, dotyczy sytuacji, w których realizacja projektu może kolidować z innymi zadaniami lub inwestycjami miejskimi dotyczącymi tego terenu lub budynku
Biuro Architekta Miasta - Biuro Architekta Miasta, Oddział Ochrony Dziedzictwa i Estetyki Miasta opiniuje negatywnie wniosek z punktu widzenia polityki konserwatorskiej oraz przestrzennej Miasta. Proponowane zadanie jest sprzeczne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr III/41/4 Rady Miejskiej W Łodzi z dn. 29 grudnia 2014 r. Ponadto dla powyższego obszaru procedowana jest zmiana obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym w zakresie przeznaczenia przewiduje się plac dla pieszych oraz teren zielony. Dodatkowo wnioskowana nieruchomość znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego dawnej osady rękodzielniczej „Osada prządków” wpisanym do gminnej ewidencji zabytków. Biuro Rewitalizacji i Mieszkalnictwa - Działki wskazane we wniosku nie są objęte działaniami rewitalizacyjnymi choć znajdują na obszarze projektu 2 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi; w ramach projektu 2 ROCL wyremontowana została ulica Traugutta. Tworzenie parkingu naziemnego w ścisłym centrum miasta stoi w sprzeczności z celem operacyjnym 4.4: Tworzyć konsekwentną preferencję dla ruchu pieszego, rowerowego, i transportu publicznego z uwzględnieniem dostosowania do zmian klimatu oraz z celem operacyjnym 2.2 Tworzyć przestrzeń do odczuwania dumy z centrum Łodzi przez wprowadzanie do centrum projektów budujących prestiż

obszaru. Do uzgodnienia z MPU w zakresie planów dla tej działki (mpzp). Biuro Strategii Miasta - Projekt nie jest zgodny z obowiązującą strategią rozwoju miasta i przygotowywanym projektem strategii rozwoju do roku 2030+ ze względu na następujące okoliczności: 1. Wskazany obszar znajduje się w Strefie Płatnego Parkowania. Udostępnienie darmowego parkingu w takim miejscu będzie działaniem przeciwnie skutecznym wobec celów, jakie przyświecają ustanowieniu SPP. 2. W sąsiedztwie znajduje się miejski parking kubaturowy na 960 pojazdów, który nie jest w pełni wykorzystany. 3. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje inny sposób zagospodarowania. Realizacja projektu naruszałaby zapisane w strategii/projekcie strategii zasady mówiące o gospodarności wydatkowania środków i efektywności gospodarowania przestrzenią miasta. Miejska Pracownia Urbanistyczna - W odpowiedzi na wniosek dotyczący projektu do zrealizowania w ramach Łódzkiego Budżetu Obywatelskiego 2021/2022 nr L218 (numer sprawy DSR-BAM-IV.3020.15.218.2021), Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi informuje, co następuje: 1. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w granicach obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza). 2. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym symbolem 1.6.U, przeznaczonym pod tereny zabudowy usługowej. 3. Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość, prowadzone jest postępowanie w sprawie sporządzenia nowego planu miejscowego (uchwała Nr XXXIV/1117/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Jana Kilińskiego i Juliana Tuwima). Projekt ww. planu znajduje się na początkowym etapie procedury planistycznej, w związku z czym nie jest możliwe stwierdzenie, czy jego ustalenia będą zmieniały zapisy obowiązującego planu dla przedmiotowej nieruchomości. W chwili obecnej jako wiążące należy traktować ustalenia obowiązującego planu miejscowego. 4. W przedmiotowym terenie realizacja miejsc postojowych jest dopuszczona wyłącznie na kondygnacjach podziemnych nowoprojektowanych budynków. W związku z powyższym Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi dostrzega niezgodność opiniowanego zadania z polityką przestrzenną Miasta i przeciwwskazania w jego realizacji. Wydział Prawny - uprzejmie informuję, że w repertorium spraw sądowych Wydziału Prawnego, nie ma zarejestrowanych będących w toku postępowań sądowych cywilnych, prowadzonych przed sądami powszechnymi wobec wskazanych we wniosku nieruchomości. Jednocześnie informuję, że repertorium spraw sądowych Wydziału Prawnego nie obejmuje wszystkich postępowań prowadzonych przed organami administracji publicznej i sądami administracyjnymi, które mogą być prowadzone z udziałem lub z inicjatywy Miasta Łodzi. Informacje o tych postępowaniach mogą posiadać inne komórki organizacyjne Urzędu Miasta Łodzi. Informacja powyższa nie uwzględnia również postępowań prowadzonych i zakończonych w latach ubiegłych. Jednocześnie nadmieniam, iż w Wydziale Prawnym nieruchomości co do postępowań sądowych weryfikuje się przede wszystkim po adresie, możliwość weryfikowania nieruchomości tylko po samym numerze działki i obrębie jest w związku z tym ograniczona. Wydział Urbanistyki i Architektury - Polityka przestrzenna Miasta nie należy do kompetencji Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi. Objęte wnioskiem zadanie przewidziane do realizacji na działce nr 473/45, obr. S-6 znajduje się na terenie, dla którego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 72-139, UCHWAŁA NR III/41/14 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 29.12.2014 r. Inwestycja polegająca na wyremontowaniu otoczenia ŁDK i powiększeniu istniejącego parkingu musi być zgodna z zapisami tego planu miejscowego, w tym z ustaleniami szczegółowymi dla jednostki 1.6.U obejmującej działkę nr 473/45, obr. S-6. Wydział Dysponowania Mieniem - brak użyczeń, W Oddziale Opłat i Odszkodowań toczy się postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia na podstawie art. 9y ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym odszkodowania za ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości położonej w obrębie S-6, oznaczonej jako działka nr 473/45, W Oddziale ds. Ochrony Praw Własności do Nieruchomości nie zarejestrowano postępowań restytucyjnych co do działki nr 473/45, obręb S-6, W odniesieniu do działki wskazanej w pytaniu brak prowadzonych postępowań o zwrot, wyłączenie lub stwierdzenie nieważności decyzji o wywłaszczeniu, Działka nr 473/45 -Księga wieczysta zgodna z ewidencją gruntów. W dziale I- SP KW 179931/4- wpisano zastrzeżenie dotyczące służebności. W ewidencji gruntów wpisano uwagę " dla działki nr 473/45 ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości na obszarze 0.0689 ha - Ograniczenie 3 i na obszarze 0.0302 ha - plac budowy, zgodnie z decyzją Wojewody Łódzkiego nr 7/2019 z dnia 28.08.2019 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.", W Oddziale Inwentaryzacji brak jest informacji o prowadzonych postępowaniach mogących skutkować utratą przez Gminę lub Skarb Państwa tytułu własności do nieruchomości dz. 473/45 obr. S-6, wniosek ŁDK o dzierżawę terenu pod parking, Brak postępowań o trwałą zarząd, użytkowanie oraz służebność. Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości - WZNN prowadzi postępowanie w sprawie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - zabudowa funkcją usługową. Wydział Kształtowania Środowiska - Po dokonaniu analizy przedmiotowego wniosku, Wydział Kształtowania Środowiska zadanie opiniuje negatywnie. Budowa parkingu wiązałaby się z usunięciem powierzchni biologicznie czynnej. Jest to dobre miejsce na teren zieleni w ścisłym centrum miasta. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków - Teren objęty wnioskiem, na którym planowana jest inwestycja (dz. nr ewid. 473/45, obręb S-6 Łódź) znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków jako Dzielnica Prądków Lnu chroniąca historyczny układ urbanistyczny oraz krajobraz kulturowy w obrębie ulic: Sienkiewicza, Narutowicza, Kilińskiego, Tylna oraz na podstawie zapisów Uchwały nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza Na przedmiotowej nieruchomości, powyższa uchwała określa przeznaczenie obszaru jako tereny zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów. Dodatkowo na omawianym terenie jedną z zasad zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji jest nakaz kształtowania architektury budynku lub zespołu budynków jako ważnego elementu kompozycji urbanistycznej -

„Bramy Miasta”, stanowiącej dominantę wysokościowo-przestrzenną. Analizując powyższe zapisy oraz otaczającą zabudowę, proponowane prace będą miały negatywny wpływ na otoczenie oraz chroniony układ przestrzenny przez co Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków negatywnie opiniuje propozycję zadania dla budżetu obywatelskiego.

SZACUNKOWE KOSZTY

ELEMENTY SKŁADOWE PROJEKTU	KOSZTY SZACUNKOWE BRUTTO
1. roboty budowlane	200 000.00 zł
2. dokumentacja projektowa	20 000.00 zł
3. inspektor nadzoru	10 000.00 zł
ŁĄCZNIE:	230 000.00 zł

TECHNICZNA MOŻLIWOŚĆ I CELOWOŚĆ REALIZACJI PROJEKTU

Opinia o technicznej wykonalności i celowości realizacji złożonego projektu w tym w kontekście ustawowych wymogów w zakresie gospodarności.

Jest techniczna możliwość realizacji projektu.

OPINIA KOMÓRKI MERYTORYCZNEJ WRAZ Z UZASADNIENIEM

(w tym opis ewentualnych okoliczności uniemożliwiających realizację złożonego projektu oraz inne uwagi istotne dla możliwości realizacji złożonego projektu)

OPINIA DLA ZŁOŻONEGO PROJEKTU:

NEGATYWNA

UZASADNIENIE OPINII

WGK opiniuje wniosek negatywnie ponieważ proponowane zadanie jest sprzeczne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr III/41/4 Rady Miejskiej W Łodzi z dn. 29 grudnia 2014 r. Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość, prowadzone jest postępowanie w sprawie sporządzenia nowego planu miejscowego (uchwała Nr XXXIV/1117/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Jana Kilińskiego i Juliana Tuwima). Projekt ww. planu znajduje się na początkowym etapie procedury planistycznej, w związku z czym nie jest możliwe stwierdzenie, czy jego ustalenia będą zmieniały zapisy obowiązującego planu dla przedmiotowej nieruchomości. W chwili obecnej jako wiążące należy traktować ustalenia obowiązującego planu miejscowego. Tworzenie parkingu naziemnego w ścisłym centrum miasta stoi w sprzeczności z celem operacyjnym 4.4: Tworzyć konsekwentną preferencję dla ruchu pieszego, rowerowego, i transportu publicznego z uwzględnieniem dostosowania do zmian klimatu oraz z celem operacyjnym 2.2 Tworzyć przesłanki do odczuwania dumy z centrum Łodzi przez wprowadzanie do centrum projektów budujących prestiż obszaru. Ponadto projekt nie jest zgodny z obowiązującą strategią rozwoju miasta i przygotowywanym projektem strategii rozwoju do roku 2030+.

Imię i nazwisko osoby sporządzającej kartę analizy:

Wydział Gospodarki Komunalnej

Katarzyna Skalska

e-mail: k.skalska@uml.lodz.pl

Wydział Gospodarki Komunalnej	Małgorzata Gajeka e-mail: m.gajeka@uml.lodz.pl
komórka organizacyjna UMŁ /miejska jednostka organizacyjna	kierownik komórki organizacyjnej UMŁ /miejskiej jednostki organizacyjnej