

ZARZĄDZENIE Nr 208/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 10 lutego 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w wykonaniu uchwały Nr XXXIV/1118/20 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 alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego.

W okresach przewidzianych do składania wniosków, tj. od 2 lutego 2021 r. do 5 marca 2021 r. i od 24 marca 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r. **wpłynęło łącznie 5 wniosków.**

Wniosek 1

- wpłynął 4 marca 2021 r.,
- złożony przez Ghelamco GP1 Sp. z o.o. Azira Sp. k-a,
- dotyczy: działek nr 180/93, 180/94, 180/95 w obrębie S-6 oraz działek nr 365/1, 365/2, 365/3 w obrębie S-2.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„1. Funkcja zabudowy:

- 1) *przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej / hotelowej / usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług uciążliwych, stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,*
- 2) *przeznaczenie uzupełniające:*
 - a) *ogólnodostępne przestrzenie w postaci: placów, ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych,*
 - b) *parkingi kubaturowe,*
 - c) *sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,*
 - d) *funkcje edukacyjne i socjalne,*
 - e) *usługi kultury.*
2. *Wskaźniki zagospodarowania terenu:*
 - a) *powierzchnia zabudowy działki: maksimum 100%,*
 - b) *intensywność zabudowy działki: maksimum 10,0 dla części nadziemnej i podziemnej łącznie (dla części nadziemnej: maksimum 8,0),*
 - c) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce: 0%.*
3. *Wysokość zabudowy: obszar A – maksymalna wysokość zabudowy 29 m, obszar B – maksymalna wysokość zabudowy 35 m, obszar C – maksymalna wysokość zabudowy 42 m, obszar D – maksymalna wysokość zabudowy 55 m.*
Możliwość zaprojektowania łączników nad ciągami komunikacyjnymi wschód-zachód oraz północ-południe poza liniami zabudowy. Wysokość przejść bramowych pod łącznikami – minimum 2 kondygnacje. (Zgodnie z załącznikiem graficznym).
4. *Linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.*
5. *Liczba miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów:*
dla samochodów osobowych:
 - a) *dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – maksymalnie 1,2 stanowiska na 1 mieszkanie,*
 - b) *dla budynków handlowych lub części budynków przeznaczonych na te cele – do 8 ogólnodostępnych stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,*

- c) dla hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele – minimum 4 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla innych obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele – od 4 do 8 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla administracji publicznej i biur - minimum 3 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla funkcji usług kultury – do 20 stanowisk na każde 1000 m².

Dopuszczenie możliwości zapewnienia części miejsc parkingowych dla samochodów i autobusów na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 500 m od terenu inwestycji.

6. Ciągi komunikacyjne: zgodnie z załącznikiem graficznym.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 1 - 5 oraz uwzględnić wniosek w pkt 6.

Wyjaśnienie:

Ad.1. Wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz w zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu jako infrastruktury technicznej. Do przeznaczenia terenu, zgodnie ze stosowaną definicją, zalicza się obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną. W projekcie planu uwzględniono wyłączenie usług uciążliwych oraz: stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów.

Wniosek został nieuwzględniony w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu w postaci zabudowy hotelowej oraz w zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu jako: ogólnodostępnych przestrzeni w postaci: placów, ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych, funkcji edukacyjnych i socjalnych oraz usług kultury. Przyjęte w projekcie planu podstawowe przeznaczenie terenu umożliwi realizację wskazanych we wniosku funkcji jako rodzaju zabudowy usługowej lub jako zagospodarowania tworzącego całość funkcjonalną z dopuszczoną zabudową. Nie ma zatem potrzeby ich wyszczególniania. Wniosek został uwzględniony częściowo w zakresie przeznaczenia uzupełniającego terenu jako parkingów kubaturowych. Projekt planu miejscowego przewiduje ograniczenie takich obiektów do kondygnacji podziemnych ze względu na możliwość ich obsługi z drogi prowadzonej w tunelu. Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie ruchu samochodowego na powierzchni terenu, a przez to podnoszenie jakości przestrzeni publicznych i komfortu ich użytkowania przez pieszych i rowerzystów.

Ad.2. Wniosek został uwzględniony w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy działki. Wskaźnik ten pozostaje na poziomie ustalonym w obecnie obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259 oraz z 2021 r. poz. 655). Wniosek został nieuwzględniony w zakresie intensywności zabudowy działki oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki.

Zaproponowana intensywność zabudowy, mimo że zachowuje zgodność z obecnie obowiązującym planem miejscowym, przy podniesieniu wysokości zabudowy pozwoliłaby na znaczne zwiększenie możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z założonym celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. Cel ten został ujawniony w trakcie spotkania z wnioskodawcą.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym 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.) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c, w której zlokalizowane są przedmiotowe nieruchomości, powinien wynosić minimum 5 %. Plan sporządza się zgodnie z zapisami Studium.

Ad.3. Wniosek został uwzględniony w zakresie podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego, w szczególności uwzględnione zostały wartości maksimum 29 m dla dwóch obszarów oznaczonych we wniosku literą A (zachodniego i środkowego) oraz maksimum 35 m dla obszaru B. Wniosek został uwzględniony także w zakresie możliwości projektowania łączników nad ciągami komunikacyjnymi poza liniami zabudowy.

Wniosek został nieuwzględniony w zakresie ustalenia parametrów wysokości zabudowy zaproponowanych dla pozostałych obszarów oznaczonych we wniosku. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wysokość zabudowy ustalana w planie miejscowym powinna wynosić nie więcej niż 35 m m. in. w otoczeniu węzła multimodalnego. Studium dopuszcza wyższą zabudowę, do 70 m, tylko ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Nie znajduje się uzasadnienia w kompozycji urbanistycznej tej części miasta dla zwiększania wysokości zabudowy w pierzei północnej przedmiotowego terenu do wartości zaproponowanych we wniosku, tj. 42 m i 55 m. Takie uzasadnienie występuje natomiast we wschodniej części terenu kształtującej pierzeję projektowanego placu miejskiego, tzw. Rynku Kobro, jednak wysokość 55 m uznaje się za nadmierną w stosunku do skali projektowanego placu.

Warunkiem podniesienia wysokości zabudowy jest obniżenie intensywności zabudowy do poziomu umożliwiającego osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Zwiększanie możliwej do osiągnięcia wartości powierzchni całkowitej zabudowy jest sprzeczne z założonym celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. Cel ten został ujawniony w trakcie spotkania z wnioskodawcą.

Ponadto nie ma potrzeby wprowadzania w planie większych ograniczeń, w zakresie miejsc lokalizacji łączników (zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku) oraz minimalnej wysokości przejść pod łącznikami, niż występują w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.

Ad.4. Wniosek został uwzględniony w zakresie linii zabudowy: od strony zachodniej i południowej, a także od strony wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, z zastrzeżeniem wlotów ciągów północ-południe od strony ul. Wojciecha Hasa.

Wniosek został nieuwzględniony w zakresie linii zabudowy:

- od strony wschodniej – ponieważ pierzeja, która stanowić ma obudowę projektowanego placu miejskiego, tzw. Rynku Kobro, wymaga większej zwartości zabudowy,
- od strony południowej – ze względu na lokalizację istniejącego kabla elektroenergetycznego 110 kV oraz z powodu konieczności uwzględnienia w sąsiedztwie linii kolejowej zasad i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego,
- przy wlotach ciągów północ-południe od strony ul. Wojciecha Hasa – ze względu na potrzebę zapewnienia większej zwartości zabudowy od strony placu publicznego przed kompleksem zabudowy dawnej Elektrowni Łódzkiej oraz ww. ulicy.

Ad.5. Wniosek został uwzględniony w zakresie ustalenia minimalnej liczby miejsc parkingowych dla niektórych rodzajów usług na najniższym poziomie wymaganym przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, tj. 3 miejsca na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

Wniosek został nieuwzględniony w pozostałym zakresie, w szczególności:

- rezygnacji z ustalania minimalnych wartości dotyczących liczby miejsc parkingowych,
- ustalania maksymalnych wartości dotyczących liczby miejsc parkingowych,
- ustalania minimalnej liczby miejsc parkingowych na poziomie wyższym niż wynika to z wymogów Studium.

Ustalenie w planie minimalnej liczby miejsc do parkowania jest obligatoryjne, co wynika z wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego w zakresie maksymalnych wartości dotyczących liczby miejsc parkingowych zostały uznane za nadmierną regulację planu. Natomiast różnicowanie minimalnej wartości liczby miejsc parkingowych w zależności od rodzaju funkcji usługowej, uznano za zbędne dla obszaru położonego w najbliższym sąsiedztwie dworca Łódź Fabryczna i posiadającego dzięki temu doskonałe możliwości obsługi komunikacją zbiorową.

Wniosek został nieuwzględniony także w zakresie zwiększenia, względem ustaleń obecnie obowiązującego planu, dystansu od terenu inwestycji, w jakim mogą zostać zapewnione miejsca postojowe.

Wniosek 2

- wpłynął 26 marca 2021 r.,
- złożony przez Ghelamco GP1 Sp. z o.o. Azira Sp. k-a,
- dotyczy: działek nr 180/93, 180/94, 180/95 w obrębie S-6 oraz działek nr 365/1, 365/2, 365/3 w obrębie S-2.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Ustalenie na całym obszarze objętym projektem planu miejscowego terenu zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.

Wyjaśnienie:

Wniosek został uwzględniony w zakresie terenów wyznaczonych na obszarze objętym projektem planu miejscowego, przeznaczonych na cele zabudowy, a w szczególności nieruchomości wskazanych we wniosku.

Wniosek został nieuwzględniony w zakresie pozostałych terenów objętych granicą planu, tj. terenów przestrzeni publicznych. Przepisy odrębne z zakresu budownictwa dotyczące zabudowy śródmiejskiej nie mają odniesienia do terenów pozbawionych zabudowy.

Wniosek 3

- wpłynął 6 kwietnia 2021 r.,
- złożony przez ██████████
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Targowej 2, działka nr 2/18 w obrębie W-24.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„1. Zmiana parametrów kształtowania wysokości oraz zabudowy – pozwoli na budowę prostej, ekonomicznej bryły, bez konieczności wycofywania kondygnacji i tworzenia tarasów – powoduje wzrost kosztów budowy.”

2. *Możliwość realizacji komunikacji od strony Al. Rodziny Scheiblerów, przynajmniej pieszej. W tym momencie nie możemy mieć od strony głównej drogi żadnego wejścia do planowanego budynku.*
3. *Wpisanie funkcji ambulatoryjnej / prowadzenia usług medycznych – pozwoli na lokalizację centrum medycznego typu Medicover, Luxmed.”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 1 oraz nie uwzględnić wniosku w pkt 2 i 3.

Wyjaśnienie:

Ad.1. Wniosek został uwzględniony w zakresie podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy w strefie H oznaczonej na rysunku obecnie obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. celem zrównania jej z maksymalną wysokością zabudowy dopuszczoną w głębi terenu, tj. 35 m. W tej strefie, w przypadku wykorzystania maksymalnych dopuszczonych planem parametrów kształtowania zabudowy, nie zajdzie zatem konieczność „wycofywania kondygnacji i tworzenia tarasów”. Ponadto wprowadzono nowe strefy zabudowy o maksymalnej wysokości 25 m, mające na celu kształtowanie budynków o wysokości pośredniej pomiędzy strefą maksymalnej wysokości zabudowy 35 m, a pozostałą zabudową wzdłuż przestrzeni publicznych o maksymalnej wysokości 21 m. To rozwiązanie jednak nie spełnia oczekiwania sformułowanego we wniosku dotyczącego możliwości „budowy prostej, ekonomicznej bryły, bez konieczności wycofywania kondygnacji i tworzenia tarasów”.

Wniosek został nieuwzględniony w zakresie pozostałych zmian parametrów kształtowania zabudowy. Wysokość projektowanych budynków powinna uwzględniać sąsiedztwo obiektów zabytkowych zlokalizowanych w zachodniej części nieruchomości. Obiekty te – budynek mieszkalny oraz budynek składu towarów gotowych Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Kapeluszkowych Hermana Schlee – chronione są przez wpis do rejestru zabytków, a wysokości ich głównych brył wynoszą odpowiednio ok. 11,5 m i 14,2 m (z wieżą – ok. 22 m). Do nawiązywania maksymalną wysokością zabudowy w pierzejach ulic i placów do wysokości zabudowy historycznej obligują zapisy 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.). Ponadto zapisy te nie pozwalają na wyznaczenie maksymalnej wysokości wyższej niż 25 m, z wyjątkiem m. in. „*pierzei korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) (...) – nie wyżej niż 35 m*”. Wyjątek ten pozwolił na dopuszczenie wysokości 35 m od strony al. Rodziny Scheiblerów.

Warunkiem podniesienia wysokości zabudowy jest utrzymanie intensywności zabudowy na poziomie umożliwiającym osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Zwiększanie możliwej do osiągnięcia wartości powierzchni całkowitej zabudowy jest sprzeczne z założonym celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. Cel ten został ujawniony w trakcie spotkania z wnioskodawcą.

Ad.2. Zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu miejscowego od strony al. Rodziny Scheiblerów wyznaczona jest linia rozgraniczająca tereny: przeznaczony pod zabudowę (13.1.MW/U) i drogi publicznej (6KDZ). Plan miejscowy zatem umożliwia dostęp do

drogi publicznej od wnioskowanej strony. Szczegółowe rozmieszczenie elementów drogi, takich jak: chodnik, droga rowerowa, jezdnia czy zjazd na teren działki, jest poza zakresem ustaleń planu miejscowego. Biorąc jednak pod uwagę zrealizowane zagospodarowanie przedmiotowej ulicy, w celu poprowadzenia komunikacji pieszej, możliwe jest zastosowanie jednego z rozwiązań zgodnych z ustaleniami planu, np.:

- poprowadzenie ciągu pieszego w podcieniach budynku,
- wycofanie fragmentu budynku celem wytworzenia przedpoła przed wejściem (ustalenia planu zobowiązują do wypełnienia zabudową 70 % długości linii zabudowy pierzejowej, na pozostałym odcinku elewacja może zostać wycofana),
- realizacja chodnika pomiędzy linią zabudowy pierzejowej, a krawężnikiem istniejącej drogi rowerowej. Szerokość tej przestrzeni wynosi od ok. 2,1 m do 5,4 m.

Nie zachodzi zatem potrzeba uwzględniania zmian względem ustaleń obowiązującego planu miejscowego w projekcie nowego planu.

Ad.3. Przyjęte ustalenia projektu planu umożliwiają realizację wskazanych we wniosku funkcji w ramach przeznaczenia podstawowego – terenów zabudowy usługowej. Nie ma zatem potrzeby ich wyszczególniania.

Wniosek 4

- wpłynął 21 kwietnia 2021 r.,
- złożony przez Enkev Polska S.A.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Wodnej bez numeru, działka nr 2/20 w obrębie W-24.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

- „1. Przesunięcie projektowanej drogi 12 KDY w kierunku północnym, tak aby jej północna granica, była tożsama z południową granicą 2/20.
2. Likwidacja obowiązującej / pierzejowej linii zabudowy wzdłuż północnej elewacji budynku magazynowego.
3. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż zachodniej i północnej granicy działki nr 2/20.
4. Ustalenie obowiązującej linii zabudowy w południowej granicy działki. (Proponowane zmiany linii zabudowy przedstawiono w załączniku).
5. Minimalna wysokość frontowej elewacji projektowanych budynków od strony dróg i przestrzeni publicznych 15 m liczona od niwelety sąsiadujących dróg i przestrzeni publicznych.
6. Maksymalna wysokość frontowej elewacji projektowanych budynków od strony dróg i przestrzeni publicznych 36 m liczona od niwelety sąsiadujących dróg i przestrzeni publicznych.
7. Maksymalna powierzchnia zabudowy 100%.
8. Maksymalna intensywność zabudowy 4,5.
9. Budynek magazynowy wpisany do ewidencji zabytków – sposób i warunki przekształcenia należy uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 1, nie uwzględnić wniosku w pkt 2 i 6 - 9 oraz częściowo uwzględnić wniosek w pkt 3 - 5.

Wyjaśnienie:

Ad.2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m. in. linie zabudowy.

- Ad.3. Wniosek został uwzględniony w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż fragmentu zachodniej granicy działki nr 2/20 znajdującego się w granicach obszaru objętego planem, na odcinku o długości ok. 18 m.
Wniosek został nieuwzględniony w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż pozostałych fragmentów zachodniej granicy działki i całej granicy północnej. Północna granica działki nr 2/20 i znaczna część granicy zachodniej znajdują się poza obszarem objętym planem miejscowym. Ustalenia planu nie mogą wykraczać poza granice jego opracowania. Granice te zostały określone na podstawie m. in. położenia linii rozgraniczających tereny w obecnie obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. Przebieg linii rozgraniczającej teren 16.1.MW/U od strony północnej i zachodniej zapewnia ekspozycję zabytku – budynku dawnego składu towarów Spółki Akcyjnej Składów Towarowych „Warrant” – obecnie wpisanego do rejestru zabytków.
Fragmenty nieprzekraczalnej linii zabudowy zostały poprowadzone w sposób niepokrywający się z zachodnią granicą działki w celu skorelowania ich przebiegu z innymi liniami zabudowy ustalonymi na rysunku projektu planu.
- Ad.4. Wniosek został uwzględniony w zakresie ustalenia linii zabudowy w południowej granicy przedmiotowej działki.
Wniosek został nieuwzględniony w zakresie zaproponowanego rodzaju linii zabudowy. Zamiast obowiązującej linii zabudowy ustalono linię zabudowy równoległej uwzględniającej możliwość odsunięcia projektowanych budynków od istniejącego rurociągu wody gorącej na odległość wymaganą przez gestora sieci.
- Ad.5. Wniosek został uwzględniony w zakresie ustalenia wartości minimalnej wysokości od strony przestrzeni publicznych, do których zaliczają się również drogi publiczne, na 15 m, zgodnie z ustaleniami obecnie obowiązującego planu miejscowego. Zastrzega się jednak, że w planie zastosowano pojęcie „wysokości zabudowy”, której wartość maksymalną określa się obligatoryjnie, nie zaś zawnioskowaną „wysokość frontowej elewacji projektowanych budynków”.
Wniosek został nieuwzględniony w zakresie sposobu pomiaru wysokości zabudowy „od niwelety sąsiadujących dróg i przestrzeni publicznych”. Zgodnie z przyjętą definicją pomiaru dokonuje się od najniższego poziomu gruntu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego. Plan nie odnosi się natomiast do kwestii niwelacji poziomu gruntu i ewentualnego dostosowania go do poziomu przylegających przestrzeni publicznych, w tym dróg publicznych.
- Ad.6. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m. in. maksymalną wysokość zabudowy, nie zaś „maksymalną wysokość frontowej elewacji projektowanych budynków”. Pomiaru wysokości zabudowy, zgodnie z przyjętą definicją, dokonuje się od najniższego poziomu gruntu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego. Plan nie odnosi się natomiast do kwestii niwelacji poziomu gruntu i ewentualnego dostosowania go do poziomu przylegających przestrzeni publicznych, w tym dróg publicznych. Przyjęcie zaproponowanej wartości maksymalnej wysokości zabudowy pozwoliłoby na znaczne zwiększenie możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z założonym celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje.
Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy wyłącznie w określonych przypadkach, tj.:
„- dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnej o 1 kondygnację nadziemną i 3,80 m wyłącznie dla zabudowy typu penthouse,

- (...) dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m² dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m, (...)”

Parametr po zwiększeniu nie osiąga jednak wnioskowanej wartości 36 m. Dopuszczenie to zostanie utrzymane w projekcie nowego planu miejscowego.

- Ad.7. Przyjęcie zaproponowanej wartości maksymalnej wskaźnika powierzchni zabudowy pozwoliłoby na znaczne zwiększenie możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z założonym celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do wnioskowanych 100 % wyłącznie w określonych przypadkach, tj. „dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami (...)”. Dopuszczenie to zostanie utrzymane w projekcie nowego planu miejscowego.
- Ad.8. Przyjęcie zaproponowanej wartości maksymalnej intensywności zabudowy pozwoliłoby na znaczne zwiększenie możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z założonym celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje. Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy wyłącznie w określonych przypadkach, tj. „dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami (...), dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
- (...)
 - intensywności zabudowy działki: o 0,35 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji lub przekrycia podwórzy i dziedzińców oraz o 0,7 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 kondygnacjach;”
- Wskaźnik po zwiększeniu nie osiąga jednak wnioskowanej wartości 4,5. Dopuszczenie to zostanie utrzymane w projekcie nowego planu miejscowego.
- Ad.9. Budynek dawnego składu towarów Spółki Akcyjnej Składów Towarowych „Warrant” wpisany jest do rejestru zabytków. Prowadzenie działań inwestycyjnych przy zabytkach wpisanych do rejestru regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków. Plan miejscowy nie powtarza przepisów ustaw i rozporządzeń.

Wniosek 5

- wpłynął 23 kwietnia 2021 r.,
- złożony przez A15 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego, działki nr 282/12, 282/13 i 282/15 w obrębie S-2.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Wnoszę o ustalenie, jako przeznaczenia podstawowego dla ww. Nieruchomości:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną,

b) 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.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.

Wyjaśnienie:

Wniosek został uwzględniony w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Do przeznaczenia terenu, zgodnie ze stosowaną definicją, zalicza się obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną. W projekcie planu uwzględniono wyłączenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usług uciążliwych oraz: stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów.

Wniosek został nieuwzględniony w zakresie wykluczenia z usług „szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej”. Celem sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje jest m. in. uelastycznienie przeznaczenia terenu. Cel ten został ujawniony w trakcie spotkania z wnioskodawcą. Niepożądane jest zatem utrzymywanie ograniczeń w zakresie usług ochrony zdrowia lub opieki socjalnej, które mogą służyć lokalnej społeczności i wpisują się w zadania rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	7488055.17020408.15636547
Nazwa dokumentu	Zarządzenie Nr 208/2022.pdf
Tytuł dokumentu	Zarządzenie Nr 208/2022
Data dokumentu	2022-02-10 00:00:00
Skrót dokumentu	3D8D4E8829F06D7C96B5D943E0E04B8A4BA6E8 06
Wersja dokumentu	1.5
Data podpisu	2022-02-10
Podpisane przez	Hanna Elżbieta Zdanowska Prezydent Miasta Łodzi
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.106.7.7.
Data wydruku:	2022-02-14 13:33:42
Autor wydruku:	Mucha Marta