

**ZARZĄDZENIE Nr 2466/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 08 listopada 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 ulic: Konstytucyjnej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1931/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstytucyjnej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi

**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 ulic: Konstytucyjnej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, 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**

Załącznik  
do zarządzenia Nr 2466/2022  
Prezydenta Miasta Łodzi

**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 ulic: Konstantynowskiej, plk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.**

W okresie przewidzianym do składania wniosków, tj. od 11 sierpnia 2021 r. do 5 września 2021 r. **wpłynęły 2 wnioski.**

**Wniosek nr 1**

- wpłynął dnia 8 września 2021 r. (data stempla pocztowego – 3 września 2021 r.),
- złożony przez PHN SPV Sp. z o.o. z siedzibą przy al. Jana Pawła II 12 lok.V/14 w Warszawie 00-124,
- dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Janusza Kusocińskiego i Konstantynowskiej w Łodzi, działek o nr 35/18, 35/39, 35/40, 35/42 w obrębie P-21

**Wnioskodawca** wnosi o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następujących zasad zagospodarowania nieruchomości:

- 1) *„Dla działki nr 35/18, 35/40, 35/42 oraz części działki 35/39 (zgodnie z załączoną grafiką) ustalenie przeznaczenia terenu MW1 i MW2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem lokali usługowych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub samodzielnych obiektów usługowych”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 1.**

**Wyjaśnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) teren przedmiotowych działek wskazany został jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy (jednostka funkcjonalno-przestrzenna o symbolu RW) w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, jakie zapisano dla nich w Studium jest: tereny rekreacji i wypoczynku, usługi sportu, ogrodów działkowych, budynki rekreacji indywidualnej. Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona została wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”*. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że *„ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*.

Wskazane we wniosku obszary, oznaczone jako MW1 i MW2 (w zakresie działek wymienionych we wniosku) położone są poza terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, obejmują

w większości otwarte tereny zieleni naturalnej. W związku z powyższym, mając na uwadze wymóg zachowania zgodności z zapisami Studium nie jest możliwe ustalenie w projekcie planu wnioskowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem lokali usługowych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub samodzielnych obiektów usługowych.

- 2) „*Teren MW1- ustalenie następujących parametrów zabudowy i zagospodarowania działki:*
- a) *wysokość zabudowy – do 17 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),*
  - b) *wskaźnik intensywności zabudowy części nadziemnej – do 1,0,*
  - c) *powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 %,*
  - d) *powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 %,*
  - e) *wskaźniki parkingowe:*
    - *minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,*
    - *minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali/obiektów usługowych”.*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 2.**

**Wyjaśnienie:** Obszar oznaczony we wniosku jako MW1, w zakresie działek wskazanych we wniosku został w projekcie planu wyłączony z możliwości realizacji budynków. Uzasadnienie dla takiego rozstrzygnięcia przedstawiono w pkt 1. Wnioskowane wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy odnoszą się bezpośrednio do zagospodarowania, jakim jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, natomiast te ustalone w projekcie planu dostosowane zostały do funkcji i rodzaju zagospodarowania, jakie w nim dopuszczono.

- 3) „*Teren MW2 - ustalenie następujących parametrów zabudowy i zagospodarowania działki:*
- a) *wysokość zabudowy – do 20 m (do 6 kondygnacji nadziemnych),*
  - b) *wskaźnik intensywności zabudowy części nadziemnej – do 1,3,*
  - c) *powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 %,*
  - d) *powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30 %,*
  - e) *wskaźniki parkingowe:*
    - *minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,*
    - *minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali/obiektów usługowych.”*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 3.**

**Wyjaśnienie:** Obszar oznaczony we wniosku jako MW2, w zakresie działek wskazanych we wniosku został w projekcie planu wyłączony z możliwości realizacji budynków. Uzasadnienie dla takiego rozstrzygnięcia przedstawiono w pkt 1. Wnioskowane wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy odnoszą się bezpośrednio do zagospodarowania, jakim jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, natomiast te ustalone w projekcie planu dostosowane zostały do funkcji i rodzaju zagospodarowania, jakie w nim

dopuszczono.

- 4) *„Na pozostałym terenie – poza wskazanymi terenami MW1 i MW2 - dopuszczenie lokalizacji obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.”*

#### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 4.**

**Wyjaśnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) teren przedmiotowych działek wskazany został jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy (jednostka funkcjonalno-przestrzenna o symbolu RW) w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy. Jednocześnie jest to teren, w którym zgodnie z zapisami Studium możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wykorzystaniem innej energii niż siła wiatru (rozdz. 8.4. – Systemy energetyczne). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”*. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że *„ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*.

Wniosek został uwzględniony w zakresie dopuszczenia lokalizacji urządzeń wykorzystujących inną energię niż siła wiatru oraz w takim zakresie terytorialnym, który pozwoli zachować wiodącą funkcję terenu wskazaną w Studium w ramach jednostki funkcjonalno-przestrzennej (RW). tj. teren rekreacji i wypoczynku. W związku z powyższym, część obszaru wskazanego we wniosku została ujęta w przygotowanym projekcie planu jako teren, w ramach którego możliwa będzie m.in. realizacja urządzeń o mocy większej niż 100kW.

Uwzględnienie wniosku w zakresie przeznaczenia wnioskowanego terenu w całości pod lokalizację obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW prowadziłyby do wykluczenia możliwości realizacji funkcji rekreacji i wypoczynku jako wiodącej w skali całego obszaru wyznaczonego w Studium, a to stanowiłoby naruszenie jego ustaleń.

#### **Wniosek nr 2**

- wpłynął dnia 8 września 2021 r. (data stempla pocztowego – 3 września 2021 r.),
- złożony przez PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o. z siedzibą przy al. Jana Pawła II 12 lok.V/21 w Warszawie 00-124,
- dotyczy nieruchomości położonych przy ul. Janusza Kusocińskiego w Łodzi, działki o nr 35/41 w obrębie P-21

**Wnioskodawca** wnosi o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) *„Przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem lokali usługowych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub*

*samodzielnych obiektów usługowych.”*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 1.**

**Wyjaśnienie:** W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) teren przedmiotowych działek wskazany został jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy (jednostka funkcjonalno-przestrzenna o symbolu RW) w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy. Dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, jakie zapisano dla nich w Studium jest: tereny rekreacji i wypoczynku, usługi sportu, ogrodów działkowych, budynki rekreacji indywidualnej. Zabudowa mieszkaniowa dopuszczona została wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zapisy Studium stanowią również, że cyt.: *„dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w granicach istniejącego zagospodarowania. Dla zabudowy tej dopuszcza się określenie w mpzp możliwości i zasad prowadzenia robót budowlanych.”* Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”*. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że *„ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*.

Przygotowany projekt planu uwzględnia istniejącą na wskazanej we wniosku działce nr 35/41 zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co jest zgodne z przytoczonymi powyżej zapisami Studium. Dopuszczenie dodatkowej funkcji w postaci usług (czy jako samodzielnych obiektów, czy też w formie lokali usługowych wbudowanych w obiekty mieszkalne), która nie mieści się w ramach istniejącego zagospodarowania, ani też nie została uwzględniona w prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę stanowiłoby naruszenie zapisów Studium.

W związku z powyższym, mając na uwadze wymóg zachowania zgodności z zapisami Studium wniosek uwzględniony został w zakresie ustalenia przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W pozostałym zakresie, tj. dopuszczenia lokali usługowych wbudowanych w obiekty mieszkalne lub samodzielnych obiektów, wniosek nie został uwzględniony.

- 2) *w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania działki - wskazanie wysokości zabudowy – do 20m (do 6 kondygnacji nadziemnych),*
- 3) *w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania działki - wskazanie wskaźnika intensywności zabudowy części nadziemnej – do 1,3,*
- 4) *w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania działki - wskazanie powierzchni zabudowy – maksymalnie 30 %,*
- 5) *w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania działki - wskazanie powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 30 %,*
- 6) *w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania działki - wskazanie wskaźników parkingowych:*
  - a) *minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,*
  - b) *minimum 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali/obiektów*

*usługowych.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 2, 3, 5 oraz 6a.**

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 4 oraz 6b.**

**Wyjaśnienie:** Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce nr 35/41, w zakresie której wniosek został uwzględniony (pkt 1), przygotowany projekt planu ustala wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, które odzwierciedlają zrealizowane inwestycje budowlane oraz nie naruszają wydanej prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz miejsc do parkowania w odniesieniu do lokali mieszkalnych (wskazane odpowiednio w pkt 5 i 6a wniosku) zgodne są z tymi ustalonymi w projekcie planu miejscowego. Wartość wskaźnika wnioskowanego w pkt 4 jest wyższa niż wynika to ze stanu istniejącego. Z uwagi na fakt iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie jest wiodącą, kierunkową funkcją wskazaną dla przedmiotowego obszaru w Studium, a jedynie funkcją usankcjonowaną warunkowo, dopuszczenie możliwości jej rozwoju (poprzez ustalenie wyższych wskaźników, niż w wynikające ze stanu istniejącego) stanowiłoby naruszenie zapisów Studium. W związku z powyższym wniosek nie został uwzględniany w zakresie wnioskowanego w pkt 4 wskaźnika.

Dla przedmiotowej nieruchomości nie przewidziano możliwości lokalizacji funkcji usługowej, co zostało uzasadnione w pkt 1. W związku z powyższym, w zakresie wskazanego we wniosku obszaru, wniosek w pkt 6b jest bezzasadny. W projekcie planu ustalona została minimalna liczba miejsc do parkowania dla lokali i obiektów usługowych na poziomie 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali/obiektów usługowych i nie mniej niż 2 miejsca na obiekt, jednak wskaźnik ten nie ma zastosowania do obszaru, którego dotyczy wniosek.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**