

ZARZĄDZENIE Nr 2480/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 10 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: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.

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/1916/18 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: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności

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: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności, 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 2480/2022
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: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr. Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności.

W okresie przewidzianym do składania wniosków, tj. od 21 maja do 30 czerwca 2020 r., **wpłynęły 2 wnioski.**

Wniosek nr 1

- wpłynął 12 czerwca 2020 r.,
- złożony przez SOLAR SKY SP. Z O.O. SP. K.,
- dotyczy działki nr 129/60 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 107 w Łodzi.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

*„Dla przedmiotowej działki wnioskujemy o:
- zabudowę mieszkalną wielorodzinną
- wysokość projektowanej zabudowy od 12-20 m
- wskaźnik intensywności 2,7-3,0
- wskaźnik Pow. zabudowy/Pow. działki 0,46-0,5.”*

Do wniosku dołączono załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.

Wyjaśnienie:

Wniosek uwzględniony w zakresie przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu – wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy – oraz w zakresie możliwości realizacji na nieruchomości zabudowy o zaproponowanej wysokości. W planie miejscowym przewiduje się dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia równoważnego z zabudową usługową, a dla wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy zakłada się przyjęcie takich zakresów wartości, w których zawierać się będą wartości wskazane we wniosku.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie możliwości realizacji zabudowy o zaproponowanej wysokości na całej nieruchomości. W planie miejscowym zostały określone szczegółowe warunki i ograniczenia, dotyczące m.in. zasad realizacji zabudowy frontowej oraz sytuowania zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Wniosek nr 2

- wpłynął 30 czerwca 2020 r.,
- złożony przez MED PROPERTIES SP. Z O.O. SP. K.,
- dotyczy działek nr: 219, 220/13, 210/16 i 210/15 w obrębie S-2, położonych przy ul. Wierzbowej 18 i 20 w Łodzi.

Wnioskodawca wnioskuje o:

- 1) wprowadzenie linii zabudowy pierzejowej Placu Pokoju na działkach: 219 i 220/13, 210/16 i 210/15 obręb S-2, przy ul. Wierzbowej 18 i Wierzbowej 20;
- 2) wprowadzenie linii zabudowy wzdłuż południowej granicy działki 220/13, obręb S-2, przy ul. Wierzbowej 20;
- 3) intensywność zabudowy – maksimum 3,3;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu – maksimum 0,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – do 10%;
- 6) wysokość zabudowy od ok. 21,0 m wzdłuż dróg publicznych, do 35,0 m dla pozostałej zabudowy;
- 7) możliwość nadbudowy o 1 lub 2 kondygnacje zabudowy wzdłuż dróg publicznych z uwzględnieniem ich wycofania względem linii elewacji projektowanych budynków;
- 8) możliwość nadbudowy istniejącego budynku fabrycznego wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) możliwość wykreślenia z Gminnej Ewidencji Zabytków i wyburzenia istniejących przybudówek ww. budynku fabrycznego;
- 10) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - minimum 1 stanowisko na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- 11) dla usług - minimum 5 ogólnodostępnych stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej (wraz z możliwością umiejscowienia ich w liniach rozgraniczających ulic).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 1.

Wyjaśnienie:

Linie zabudowy pierzejowej zostały wyznaczone od zachodniej i północno-zachodniej strony nieruchomości. Ich zastosowanie ma na celu zagwarantowanie właściwej obudowy historycznie ukształtowanych przestrzeni publicznych, do których należą Plac Pokoju i ul. Wierzbowa. Po północnej stronie nieruchomości plan zakłada wytworzenie nowej przestrzeni publicznej w formie ciągu pieszego, który ze względu na swoje wewnątrzkwartałowe położenie oraz charakter zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy nie wymaga obudowy w formie zwartej pierzei. Dlatego od tej strony wyznaczono linie zabudowy, które pozwolą na większą elastyczność przy projektowaniu i realizacji nowych budynków. Nie ma możliwości wyznaczenia linii zabudowy na działce nr 210/15, która zgodnie z projektem planu miejscowego została w całości włączona w granice terenu drogi publicznej – ulicy Wierzbowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 2.

Wyjaśnienie:

W związku z koniecznością zapewnienia odpowiedniej odległości od istniejących budynków usytuowanych po południowej stronie przedmiotowej nieruchomości oraz właściwej obudowy projektowanej od południa przestrzeni publicznej linia zabudowy została odsunięta w kierunku północnym, równoległe do południowej granicy działki.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 3.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 4.

Wyjaśnienie:

W planie miejscowym zakłada się przyjęcie takiego zakresu wartości dla wskaźnika powierzchni zabudowy, w którym zawierać się będzie wartość wskazana we wniosku.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 5.

Wyjaśnienie:

Zaproponowana wartość wskaźnika znacząco odbiega od wartości wskaźnika, który zgodnie z § 39 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) powinien zostać przyjęty na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ponadto wartość ta jest zbyt niska w stosunku do wartości wskaźnika powierzchni zabudowy – zarówno tej wskazanej we wniosku, jak i tej przyjętej w projekcie planu. Dodatkowo trzeba zaznaczyć, że teren biologicznie czynny należy rozumieć jako teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie. W związku z przyjętym w projekcie planu wskaźnikiem powierzchni zabudowy oraz tym, że realizowanie powierzchni biologicznie czynnej możliwe jest również m.in. w formie zielonych dachów, wskazane jest przyjęcie większej wartości wskaźnika niż wnioskowana.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 6.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi maksymalna wysokość zabudowy powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej i wynosić nie więcej niż 21 m, a w narożnikach ulic – nie wyżej niż 25 m. Ponadto wysokość zabudowy w głębi działki nie może przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach ulic. Przyjęte w planie parametry wysokości zabudowy zostały dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 7.

Wyjaśnienie:

Wniosek uwzględniony w sytuacji, gdy wysokość budynku wraz z nadbudową nie będzie przekraczała maksymalnej wysokości określonej w planie.

Nieuwzględniony w sytuacji, gdy wysokość budynku wraz z nadbudową przekraczałaby maksymalną wysokość określaną w planie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 8.

Wyjaśnienie:

Ustalenia projektu planu umożliwią realizację nadbudowy wskazanych we wniosku zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie w planie miejscowym zostaną ustalone zasady ochrony ww. obiektów, które będą musiały zostać uwzględnione przy realizacji nadbudowy oraz innych robót budowlanych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 9.**Wyjaśnienie:**

Wniosek wykracza poza zakres możliwych ustaleń planu miejscowego. Wyłączenie obiektu z gminnej ewidencji zabytków wymaga przeprowadzenia procedury w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Do momentu, w którym zabytek figuruje w gminnej ewidencji zabytków, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi go uwzględniać. Ponadto plan miejscowy nie przesądza o możliwościach rozbiórki istniejących budynków.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 10.**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ilość miejsc parkingowych ustala się w stosunku do ilości mieszkań. Ustalona w projekcie planu minimalna liczba miejsc parkingowych dla mieszkań została dostosowana do charakteru nieruchomości i stanowi odzwierciedlenie polityki parkingowej miasta dla obszarów położonych w granicach Strefy Wielkomiejskiej, stosownie do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 11.**Wyjaśnienie:**

Wniosek uwzględniony w zakresie proponowanej liczby stanowisk postojowych dla usług.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie możliwości umiejscowienia stanowisk parkingowych w liniach rozgraniczających ulic. Zgodnie z § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zagospodarowując działkę budowlaną, należy zapewnić na niej stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Zgodnie z projektem planu miejscowego wszystkie miejsca parkingowe należało będzie zrealizować w granicach poszczególnych nieruchomości. Nie przewiduje się możliwości bilansowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA