

**ZARZĄDZENIE Nr 1763/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 31 lipca 2023 r.**

**zmieniające zarządzenie 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: Konstantynowskiej, plk. 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 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997), 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: Konstantynowskiej, plk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. W załączniku do zarządzenia Nr 2466/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 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: Konstantynowskiej, plk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, część dotycząca wniosku nr 1 otrzymuje brzmienie:

**„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, 35/40, 35/42 oraz części działki 35/39 ( po podziale nr 35/43, 35/45, 35/46 – *przyp. red.*), 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 (po podziale nr 35/43, 35/45, 35/46 – przyp. red.), 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 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. 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*”.

Wskazany we wniosku obszar, oznaczony jako MW1 (w zakresie działek wymienionych we wniosku) pozostaje niezainwestowany i wolny od naniesień w postaci zabudowy mieszkaniowej, obejmuje 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.

Wskazany we wniosku obszar, oznaczony jako MW2 (w zakresie działek wymienionych we wniosku) pozostaje niezainwestowany i wolny od naniesień w postaci zabudowy mieszkaniowej. Działka nr 35/40 objęta jest prawomocnym pozwoleniem na budowę dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, natomiast działka nr 35/46 (wydzielona z działki o nr 35/39) objęta jest zgłoszeniem budowy garaży wolnostojących i miejsc postojowych (na potrzeby inwestycji realizowanej na działce sąsiedniej nr 35/40). W rozumieniu projektu planu istniejąca zabudowa obejmuje cyt.: „*budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”. W pozostałej, niezagospodarowanej części ww. obszar wskazany we wniosku obejmuje otwarte tereny zieleni naturalnej wraz z zadrzewieniami. 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 dla całego obszaru wskazanego we wniosku. W związku z powyższym, wniosek jest uwzględniony w zakresie ustalenia przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla zabudowy istniejącej (w rozumieniu projektu planu), tj. na działkach nr 35/40 i 35/46, w obszarze oznaczonym we wniosku jako MW2.

Dopuszczenie w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z wnioskiem 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.

- 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 wielorodzinna, 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 częściowo uwzględnić wniosek w pkt 3a, 3b, 3d oraz 3e tiret pierwsze.**

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 3c oraz 3e tiret drugie.**

**Wyjaśnienie:** Obszar oznaczony we wniosku jako MW2, w zakresie zabudowy istniejącej (w rozumieniu projektu planu) na działkach nr 35/40 i 35/46, w przygotowanym projekcie planu ujęty został jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast w zakresie pozostałych działek wskazanych we wniosku został 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 rodzaju zagospodarowania, jakim jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W związku z powyższym, w tej części obszaru wskazanego we wniosku jako MW2, w której wykluczono możliwość realizacji budynków (tj. poza działkami 35/40 i 35/46) wniosek nie został uwzględniony, a ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania

terenu i parametry kształtowania zabudowy dostosowane zostały do funkcji i rodzaju zagospodarowania, jakie w nim dopuszczono.

Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w zakresie której wniosek został uwzględniony, przygotowany projekt planu ustala wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, które odzwierciedlają inwestycje budowlane zrealizowane na działce sąsiedniej nr 35/41 i jednocześnie nie naruszają wydanej prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia. Wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz miejsc do parkowania w odniesieniu do lokali mieszkalnych (wskazane odpowiednio w pkt 3a, 3b, 3d i 3e tiret pierwsze wniosku) zgodne są z tymi ustalonymi w projekcie planu miejscowego i w ich zakresie wniosek został uwzględniony. Wartość wskaźnika wnioskowanego w pkt 3c jest wyższa niż wynika to ze stanu istniejącego i ww. decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia. 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 3c wskaźnika.

W ramach ww. zabudowy wielorodzinnej uwzględnionej na działkach nr 35/40 i 35/46 w projekcie planu nie przewidziano możliwości lokalizacji funkcji usługowej, co zostało uzasadnione w pkt 1. W związku z powyższym, wniosek w pkt 3e tiret drugie w zakresie przedmiotowej nieruchomości 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.

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 prowadziłoby do wykluczenia możliwości realizacji funkcji rekreacji i wypoczynku jako wiodącej w skali całego obszaru wyznaczonego w Studium, a to stanowiłoby naruszenie jego ustaleń”.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**