

ZARZĄDZENIE Nr 2354/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 30 października 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXII/1885/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego 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 uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 września 2023 r. do 9 października 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 23 października 2023 r. **wpłynęło 5 uwag.**

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki przy ulicy Akademickiej 8 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (8MNW-MNB-U).

Treść uwagi:

„wnoszę uwagę do paragrafu 17.3 pkt 3) c).

Ograniczenie powierzchni zabudowy do max 150m² w rozliczeniu na działkę (bez uwzględnienia powierzchni tej działki) jest pomysłem błędnym. Szczególnie, że w paragrafie 17.3 pkt 1) określa się już maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie max 30%, określa się intensywność zabudowy i wskaźnik biologicznie czynny. Zapis o max 150m² powierzchni zabudowy jest już całkowicie zbędny i w sposób absurdalny blokuje możliwości zabudowy.
Np.:

- Na działce 1200m² nie będzie można zbudować parterowego domu o powierzchni użytkowej większej niż 95m² z garażem na dwa samochody.

- Na działce 1200m² graniczna powierzchnia użytkowa lokalu w budynku bliźniaczym to niecałe 120m² (na 2 kondygnacjach), przy założeniu nie budowania garażu. A przy planowanym wybudowaniu 2 garaży jednostanowiskowych dla bliźniaka, maksymalna powierzchnia lokalu (mieszkania) musi być mniejsza niż 100m².

Uważam również, że zgoda na budowę w granicy z sąsiadem (paragraf 17.3 pkt 3) b) powinna być usunięta lub powinna przynajmniej mieć dodatkowy warunek np. szerokość działki nie większa niż 16m. Uważam, że zgoda na budowę w granicy w terenie zabudowy willowej jest nieporozumieniem i drogą do konfliktów. Zabudowa w granicy w znacznym stopniu ogranicza możliwości zabudowy na działce sąsiedniej narzucając m.in. zachowanie odległości.

Dodatkowo taka zabudowa zmienia charakter urbanistyczny terenu. WT nieprzypadkowo określają minimalne odległości budynku od granic działki i co do zasady MPZP nie powinno nagminnie zmieniać tych zasad.”

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Należy wyjaśnić, że ustalenia projektu planu dopuszczają lokalizację na działce budowlanej wolnostojących budynków gospodarczych lub garażowych, które nie muszą być wliczone do powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego czy usługowego. Określenie w ustaleniach projektu planu wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie 30%, dotyczy lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² na działce wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków, których powierzchnia zabudowy nie przekracza wartości przyjętej w projekcie planu.

Odnosząc się do lokalizacji budynków w granicy działki należy wskazać, że zgodnie z rozporządzeniem 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) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Zasadność dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią została potwierdzona przeprowadzoną analizą stanu istniejącego, która wykazała występowanie takich budynków w granicach opracowania planu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 646 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 23 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 646, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (1MNB-MNS).

Treść uwagi:

„Rozdział 3 (Ustalenia szczegółowe dla terenów) paragraf 18 dla terenu 1MNB-MNS (działka 646):

- w wydanej decyzji nr DAR-UA-VIII.488.2017 o warunkach zabudowy ustalono wskaźnik pow. zabudowy max 0,35 (obecnie 0,50)
- wskaźnik intensywności zabudowy powinien być max 0,7

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20% stwarza precedens zabetonowania prawie całej pow. działki
- brak uregulowań w miejscowym planie ws miejsc postojowych i parkingów na ulicy powoduje blokadę pasa drogowego przed tą posesją, na której mieszka 8 rodzin (Tęczowa 23)
- paragraf 17. pkt. 3b absolutnie niedopuszczalny jest zapis dopuszczający lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką bez zgody właściciela tej działki.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu określono parametry zabudowy w oparciu o istniejący stan zainwestowania, umożliwiające funkcjonowanie istniejących obiektów oraz ich modernizację, przebudowę lub wykonanie innych robót budowlanych. Jednocześnie projekt planu dla terenu 1MNB-MNS wprowadza zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych. W związku z tym, przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenu uwzględniają także poprawę warunków funkcjonowania obiektu w tym m.in. możliwość wbudowania garaży w bryłę budynku mieszkalnego a tym samym zmniejszenie ilości samochodów parkujących w pasie drogi.

Odnosząc się do lokalizacji miejsc postojowych w granicach pasów drogowych należy wyjaśnić, że postój pojazdów na drogach reguluje ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1047, 919, 1053, 1088, 1123, 1193, 1234, 1394, 1720, 1723 i 2029) oraz ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 645, 760, 1193 i 1688). Nie jest to w zakresie ustaleń planu miejscowego.

Odnosząc się do lokalizacji budynków w granicy działki należy wskazać, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego. Zasadność dopuszczenia lokalizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią została potwierdzona przeprowadzoną analizą stanu istniejącego, która wykazała występowanie takich budynków w granicach opracowania planu.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 630 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 28 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 630, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (9MNB-MNB-U).

Treść uwagi:

„Wnioskujemy o usunięcie całości p.pkt: Rozdział 3, § 17, ust.3, pkt. 3, ppkt. c). Zapisy tego podpunktu są niesprawiedliwe społecznie gdyż uzależniają możliwość przyszłej powierzchni zabudowy mieszkalnej od wielkości zabudowy istniejącej. W związku z tym w sposób niesprawiedliwy różnicują wielkość możliwej powierzchni zabudowy dla właścicieli poszczególnych działek w tym samym obrębie.

Zapis ten stwarza możliwość powiększenia istniejącej zabudowy budynków mieszkalnych nawet do 410 m² dla właścicieli aktualnie zabudowanych działek, jednocześnie ograniczając

do 150 m² możliwość powierzchni zabudowy dla działek niezabudowanych. Co wprost wpisuje się w niesprawiedliwość społeczną.

Prośba o wyjaśnienie przesłanek do wprowadzenia takiego zapisu.

W tym miejscu należy nadmienić, że wielkość zabudowy została określona w projekcie MPZT poprzez określenie wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy (§ 17, ust.3, pkt. 1).

W załączniku przekładamy mapę z zestawieniem powierzchni dla działki ewid. nr 630 oraz licencję dla niniejszej mapy zasadniczej nr ZDT.ZOPG.4133.5051.2022_1061_CL2.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowić będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

Należy zaznaczyć, że przyjęty w ustaleniach projektu planu wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy, dotyczą lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m² w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 630 w obrębie B-22, przy ulicy Tęczowej 28 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 630, obręb B-22 jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług (9MNW-MNB-U).

Treść uwagi:

„Projekt uchwały w sprawie uchylecia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru m. Łodzi położonej w rejonie ul.: Warszawskiej, Centralnej, Góralskiej i Tęczowej w § 17 ust. 3 pkt 3 ppkt C z mojego punktu widzenia powoduje nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości stawiając na uprzywilejowanej pozycji właścicieli, gdzie na działkach przy istniejącej większej powierzchni zabudowy nawet pozwala ją zwiększyć do 410 m² a przy działce niezabudowanej daje możliwość zabudowy do 150 m² co z mojego punktu widzenia jest społecznie niesprawiedliwe.

W związku z powyższym proszę o uzasadnienie wprowadzenia tych zapisów i czemu one mają służyć lub ich wykreślenie.

Dodatkowo w § 18 ust. 6 i 5 w zakresie powierzchni działek niezrozumiałym jest zapis dotyczący powierzchni działek po podziale 500 m i 600 m. Odnoszę wrażenie, że są to zapisy wzajemnie się wykluczające co potwierdzają zapisy w dalszych punktach definiując podobne podziały.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowiąc będą podstawę do właściwego zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m² w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

Odnosząc się do uwagi w zakresie powierzchni działek budowlanych przyjętych w ustaleniach planu należy wyjaśnić, że określona powierzchnia działek budowlanych dotyczy dwóch odrębnych procedur - podziału nieruchomości oraz scalenia i podziału nieruchomości, wskazanych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029) które nie wykluczają się wzajemnie, co oznacza, że przyjęte w planie miejscowym wartości mogą być różne dla każdej z nich.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła 23 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy obszaru 9MNW-MNB-U,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, obszar 9MNW-MNB-U jest przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług.

Treść uwagi:

„Wnioskuje o określenie dla w/w obrębu możliwej powierzchni zabudowy mieszkalnej w oparciu o wskaźnik powierzchni zabudowy – 30% oraz intensywność zabudowy 0,05 – 0,7 bez zapisu par. 17 ust. 3 pkt. 3 p.pkt c). Jednocześnie proszę o informację czemu ma służyć w/w zapis w p.pkt c).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Głównym celem opracowania projektu planu jest ochrona obszaru o ukształtowanej strukturze jednorodzinnej przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej oraz budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych a także określenie parametrów, wskaźników i zasad lokalizowania nowej zabudowy, które stanowiąc będą podstawę do właściwego

zagospodarowania obszaru. Plan ustala dla przeważającej części obszaru przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz określa łączną powierzchnię zabudowy dla tych obiektów na działce budowlanej maksymalnie do 150 m². Ograniczenie powierzchni zabudowy maksymalnie do 150 m² wynika z analizy stanu istniejącego, która wykazała że w obszarze opracowania planu występuje znacząca przewaga budynków o takiej powierzchni zabudowy.

Należy zaznaczyć, że przyjęty w ustaleniach projektu planu wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy, dotyczą lokalizacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

W celu umożliwienia funkcjonowania istniejących budynków, których powierzchnia zabudowy przekracza 150 m² w ustaleniach planu zostały wprowadzone zapisy, które sankcjonują istniejący stan zainwestowania umożliwiając tym samym odtworzenie istniejących budynków o parametrach istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA