

**ZARZĄDZENIE Nr 880/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia 19 kwietnia 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego.**

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 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553), w wykonaniu uchwały Nr LXII/1887/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego, 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.

**wz. PREZYDENTA MIASTA**

**Adam PUSTELNIK**  
**Pierwszy Wiceprezydent Miasta**

Załącznik  
do zarządzenia Nr 880/2023  
Prezydenta Miasta Łodzi

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2023 r. do 21 lutego 2023 r. Uwagi można było składać do dnia 7 marca 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu miejscowego wpłynęła 1 uwaga.

**Uwaga**

- wpłynęła w dniu 7 marca 2023 r.,
- złożone przez ██████████,
- dotyczy wszystkich działek objętych zmianą planu miejscowego w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.MW i 14.MW oraz działek znajdujących się w sąsiedztwie tych terenów.

**Treść uwagi:**

Cytuję:

*„Ponownie zgłaszam sprzeciw w sprawie modyfikacji ustaleń w zakresie wysokości budynków na terenach oznaczonych 13.MW oraz 14.MW i domagam się zachowania zapisów wynikających z Uchwały NR LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2013 r. tj. § 37 pkt. 6:*

*6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:*

- a) wysokość budynków nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) nieprzekraczającą 12 m (w kalenicy), z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnych i maksymalnym wyniesieniu kondygnacji piwnicy do 60 cm ponad poziom gruntu,*

*Nie widzę uzasadnienia dla modyfikacji w/w planu. Na terenach 13.MW i 14.MW prowadzona jest aktualnie inwestycja deweloperska, w ramach której budowane jest osiedle mieszkaniowe. Kilkanaście budynków już stoi, a część wygląda na już zamieszkałe.*

*Podjęcie prac na podstawie uchwały LXII/1887/22 w momencie gdy inwestycja wyraźnie ma się ku końcowi, budzi poważną obawę, co do szkodliwości tej uchwały. Potencjalne ustalenia dla zmiany planu wynikające z uchwały LXII/1887/22 mogą zasadniczo wpłynąć na stan prawny przedmiotowego terenu istotny z punktu widzenia rozpoczęcia budowy, a nie jej trwania.*

*Zastanawiające jest również, iż przedmiotem prac ma być wyłącznie modyfikacja ustaleń w zakresie wysokości budynków i nie pozostawiono możliwości wpłynięcia na inne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*Nadal czekam na solidne uzasadnienie motywacji uchwały LXII/1887/22 dla zmiany MPZP w ramach przystąpienia 312. Uzasadnienie odrzucenia mojego sprzeciwu, złożonego na etapie składania pierwszych wniosków, przedstawione w Zarządzenie Nr 2354/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 października 2022 r. mnie nie przekonuje. Co z tego, że przeznaczenie terenów 13.MW i 14.MW nie zmienia się i co do zasady pozostaje w zgodzie ze studium i MPZP? Pragnę zauważyć, że ta zmiana w istotny sposób zwiększa intensywność zabudowy poprzez wzrost ilości mieszkań, co jest wprost proporcjonalne do zwiększenia ilości mieszkańców w okolicy luźnej zabudowy jednorodzinnej. Proszę o uczciwą odpowiedź, dlaczego decydenci miasta Łodzi postanowili zmienić zapisy MPZP w sposób, który pozwoli deweloperowi na finalną realizację inwestycji powstającej z naruszeniem pierwotnych zapisów tego MPZP?*

*Korzystając z okazji pragnę zwrócić wszystkim Państwu, władzom miasta Łodzi oraz przedstawicielom MPU, uwagę na to jak istotna staje się konieczność podjęcia pod procedowanie zmian MPZP - uchwała XXVI/655/16 z 9 marca 2016 r. Ukończenie osiedla przy ul. Hyrna / ul. Listopadowa spowoduje znaczący wzrost ilości pojazdów i ruchu w okolicy, której infrastruktura nie jest przygotowana na jego przyjęcie (wąskie drogi gruntowe pośród zabudowy jednorodzinnej), a pierwotnie planowana droga 2 KDZ została również zabudowana przez sąsiadujące, przy ul. Listopadowej, osiedle wielorodzinne. Aż się kusi tutaj o dygresję, że jakbyście Państwo podjęli w porę projektowanie zmian MPZP wynikających z tamtej uchwały z 2016 r., to być może udałoby się uniknąć całego zamieszania z dostosowywaniem MPZP pod niefrasobliwego dewelopera.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

W uchwale inicjującej zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Telefonicznej, Giewont, Rysy, Dębowskiego, Hyrnej i Pomorskiej, do terenu kolejowego, uchwalonego uchwałą Nr LXVIII/1471/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4581) określono, że przedmiotem zmiany planu jest modyfikacja ustaleń w zakresie wysokości budynków w terenach 13.MW i 14.MW.

Zmiana obowiązującego planu ma na celu wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych w zakresie kwalifikowania antresoli jako odrębnej kondygnacji nadziemnej.

Przygotowana zmiana planu polega na korekcie ustaleń zawartych w § 37 pkt 6 lit. a obowiązującego planu miejscowego w zakresie sposobu określenia wysokości budynków w terenach 13.MW i 14.MW i odnosi się tylko do zapisu o ilości kondygnacji.

W obowiązującym planie wysokość budynków została określona poprzez podanie dwóch parametrów, tj. ilości kondygnacji oraz wysokości mierzonej w metrach. Ustalona w § 37 pkt 6 lit. a wysokość budynków nieprzekraczająca 12 m nie ulegnie zmianie. W myśl przepisów określających wymagania techniczne i użytkowe, wprowadzające podział budynków na grupy wysokości, nadal będą to budynki mieszkalne wielorodzinne niskie do 12 m wysokości.

Ustalenia w zakresie intensywności zabudowy, będącej wskaźnikiem decydującym o chłonności terenu, określone w obowiązującym planie na poziomie maksimum 1,0, pozostają niezmiennione.

Przewidywane rozwiązania planistyczne w zakresie zmiany sposobu zapisu dotyczącego wysokości nie spowodują naruszenia ustaleń obowiązującego 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. Zgodnie ze Studium tereny objęte zmianą znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem M2 i są to tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej, gdzie maksymalna wysokość zabudowy została określona na nie wyżej niż 12 m.

Ustalone w obowiązującym planie przeznaczenie terenów, jak i maksymalna wysokość zabudowy pozostają w zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w obowiązującym Studium.

Niezależnie od podjętej uchwały Nr XXVI/655/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Hyrnej, Listopadowej i Dębowskiego, w celu przeprojektowania układu drogowego w zakresie wyznaczonej drogi publicznej klasy zbiorczej (2KDZ), realizacja ustaleń uchwalonego w 2013 r. planu miejscowego umożliwi prawidłowe wyprowadzenie ruchu samochodowego z realizowanej inwestycji w terenach 13.MW i 14.MW. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wprowadza modyfikacji, w tym zakresie.

**wz. PREZYDENTA MIASTA**

**Adam PUSTELNIK**  
**Pierwszy Wiceprezydent Miasta**