

**ZARZĄDZENIE Nr 1050/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 28 maja 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) 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, 2029 i 2739), 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 IX/171/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej

**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 alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej, 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 alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i Targowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 do 27 maja 2022 r. Termin składania uwag upłynął dnia 10 czerwca 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęły 4 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Uwaga 1**

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- złożona przez ██████████ reprezentowanego przez radcę prawnego ██████████,
- dotyczy działki nr 11/1 w obrębie W-24 – tereny 4.1.PP i 4.2.MW/U.

**Treść uwagi:**

„1. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w Rozdziale 2 (Ustalenia dla całego obszaru objętego planem) w § 5 pkt 4 lit. e ) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie w następujących przypadkach:

- budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy i jest co najwyżej o 1 m wyższy i o 1 m dłuższy niż zabudowa istniejąca, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
- budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,
- budynek posiada nie więcej niż 11 m wysokości.

W Rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) w § 18 pkt 4.2 lit. a) projekt planu przewiduje w terenie 4.2.MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych oraz ulic Juliana Tuwima i Targowej (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem) - minimum 14,0, maksimum 21,0 m, dla pozostałej zabudowy - maksimum 18,0 m).

Rzeczony zapisy projektu planu są ze sobą wzajemnie sprzeczne. W sytuacji gdy w granicy działki znajduje się istniejący obiekt budowlany o wysokości niższej niż 13 m lub nie znajduje się żaden obiekt zapisy planu powodują, iż działka pomimo, że znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową pozostaje bez możliwości zabudowy. Jednocześnie należy wskazać, że w zabudowie pierzejowej nie znajdujemy podstaw do ograniczania wysokości obiektów w/w zapisami czyli względem wysokości obiektów

sąsiednich. Proponowane zapisy planu ograniczają intensyfikację zabudowy w przestrzeni śródmiejskiej. Należy przy tym zaznaczyć, że na etapie projektów budowlanych projektanci będą musieli uwzględniać przepisy związane

z nasłonecznieniem pomieszczeń i oddziaływaniem obiektu na sąsiednie nieruchomości, dbając tym samym o ochronę interesów wszystkich zainteresowanych podmiotów.

W związku z powyższą uwagą postuluję zmianę zapisów zawartych w Rozdziale 2 § 5 pkt 4 lit. e) poprzez wprowadzenie do planu zapisu obowiązującego wcześniej w projekcie planu, zamiast zapisów:

- budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy i jest co najwyżej o 1 m wyższy i o 1 m dłuższy niż zabudowa istniejąca, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
- budynek posiada nie więcej niż 11 m wysokości,

wpisanie zapisu:

- dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. W szczególności zwracam uwagę, iż inne plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie śródmieścia Łodzi dopuszczają zabudowę w granicy bez takich ograniczeń. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że przepisy rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczają budowę ścian bez otworów okiennych i drzwiowych w granicy działki nie określają wysokości ścian w granicach, warunkując jednak aby miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszczał taką możliwość. Postulowany zapis jest zatem skorelowany z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tym samym określenie w planie wysokości ściany o 1 metr więcej niż ściana sąsiedniego budynku nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa, oraz stanowi wewnętrzną sprzeczność pomiędzy zapisami poszczególnych paragrafów samego planu. Wprowadzenie postulowanej zmiany polegającej na zmianie powyżej wskazanych zapisów ujednotorzy zawarte w planie regulacje i usunie wewnętrzne sprzeczności planu. Zapisy poszczególnych rozdziałów będą ze sobą skorelowane i nie będą powodowały rozbieżności interpretacyjnych. Tym bardziej korekta taka jest uzasadniona, iż plan zagospodarowania przestrzennego stanowi prawo miejscowe i jego zapisy winny być jasne, precyzyjne i niebudzące wątpliwości interpretacyjnych.

2. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 18 ust. 2 pkt 2 lit. b) dla rzeczonoego obszaru - terenów oznaczonych symbolem 4.2.MW/U, zapisy wymuszają budowę garaży wielostanowiskowych. Poprzednia wersja projektu planu przewidywała w tym zakresie budowę parkingów kubaturowych. Wprowadzenie zapisów dotyczących budowy miejsc parkingowych w formie garaży wielostanowiskowych może powodować ograniczenia liczby miejsc parkingowych w śródmieściu gdzie istnieje znaczny niedobór miejsc postojowych. Zwrócić należy tutaj uwagę, że garaż jest to obiekt budowlany, który musi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Parking natomiast zgodnie z definicją legalną określoną w rzeczonym rozporządzeniu to wydzielona powierzchnia terenu przeznaczona do postoju i parkowania samochodów, składająca się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują. Budowa parkingu jest inwestycją o wiele mniej skomplikowaną zarówno formalnie jak i technicznie od budowy garażu wielostanowiskowego.

Wprowadzenie zatem obok garaży wielostanowiskowych możliwości budowy parkingów powierzchniowych, w sposób znaczący wpłynie by na zapewnienie możliwości wygospodarowania dodatkowych miejsc parkingowych.

W związku z powyższą uwagą o wprowadzenie zapisów w planie aby dla działek oznaczonych symbolem 4.2.MW/U miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

dopuszczał również możliwość wykonania parkingów powierzchniowych obok lub zamiast garaży wielostanowiskowych. Takie rozwiązanie jest tańsze i korzystnie wpłynie na możliwość wygospodarowania dodatkowych miejsc parkingowych w śródmieściu.

3. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 13 ust. 6 dla działek o pow. nie większej niż 600 m<sup>2</sup> dopuszcza się zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów, w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji. Działka nr 11/1 znajduje się na rogu ulic Tuwima i Dowborczyków, jej powierzchnia wyłączona z przestrzeni publicznej nie daje możliwości wykonania miejsc parkingowych i dla takich działek został przewidziany analizowany zapis. Zwrócić w tym miejscu należy uwagę, że w odległości ok. 250 -300 m od działki znajdują się dwa duże parkingi, na których można zapewnić miejsca postojowe dla samochodów. Liczba działek w promieniu 200 m. od działki Inwestora nie daje rękojmi zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych w szczególności jeśli weźmiemy pod uwagę, że Inwestor musi zapewnić miejsca parkingowe w centrum miasta. Wszystkie działki wokół są lub będą intensywnie zabudowane, co powoduje, że zapewnienie miejsc parkingowych uzależnione zostanie od dobrej woli osoby będącej właścicielem nieruchomości w promieniu 200 m., a mając na uwadze ograniczoną dostępność miejsc parkingowych w śródmieściu zapis taki dla działki nr 11/1 może pozostać martwy. Zwiększenie odległości do 300 m. spowoduje, iż do dyspozycji Inwestora pozostaną dwa duże parkingi, na których zapewnienie miejsc postojowych do planowanej na działce nr 11/1 inwestycji będzie realne.

Mając powyższe na uwadze postuluję wprowadzenie zmiany w § 13 ust. 6 planu poprzez zwiększenie odległości do 300 m. Zmiana ta spowoduje realną możliwość zapewnienia miejsc parkingowych dla inwestycji.

4. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisy planu w § 13 ust.6, § 18 ust 4 pkt 1 lit. a), lit. b) oraz lit. d) przewidują uprzywilejowane warunki zabudowy dla działek o pow. do 600 m<sup>2</sup> oraz działek narożnych o pow. do 600 m. Mając na uwadze, że działka inwestora nr 11/1 jest działką budowlaną narożną (oznaczoną symbolem 4.2.MW/U) na części której znajduje się przestrzeń publiczna (oznaczona 4.1.PP) ma pow. ok 700 m<sup>2</sup>, której część terenu o powierzchni nieco ponad 170 m<sup>2</sup> stanowi przestrzeń publiczną wyłączoną z zabudowy, zasadnym jest zwiększenie obszaru działek „uprzywilejowanych” do co najmniej 700 m<sup>2</sup>. Realna możliwość zabudowy działki obejmuje zatem jedynie obszar ok. 530 m<sup>2</sup>. Nie jest więc możliwe jej zabudowanie przy spełnieniu wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy

Mając powyższe na uwadze postuluję wprowadzenie zmiany w § 13 ust.6, § 18 ust 4 pkt 1 lit. a), lit. b) oraz lit. d) planu poprzez zwiększenie obszaru działek „uprzywilejowanych” do co najmniej 700 m<sup>2</sup>.

Postulowana zmiana spowoduje możliwość sytuowania na działce zabudowy zgodnej z planem. Pozostawienie zaś dotychczasowego zapisu spowoduje, że działka pozostanie praktycznie wyłączona z możliwości jakiegokolwiek zabudowy bowiem nie spełni warunków określonych w planie w zakresie zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych czy wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika powierzchni zabudowy czy intensywności zabudowy. Zwrócić W tym miejscu należy uwagę, że niewprowadzenie postulowanej korekty zmusi właściciela do zwrócenia do Gminy z wnioskiem o wykup całości lub części działki zaliczonej w planie do przestrzeni publicznej.

Przedstawione wyżej uwagi i wnioski o dokonanie korekt w wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego winny zostać uwzględnione celem wyeliminowania wewnętrznych sprzeczności zawartych w planie jako akcie prawa miejscowego i dostosowania założeń planu do obowiązujących

*przepisów prawa. Postulowane zmiany doprowadzą do możliwości racjonalnego zagospodarowania narożnej działki nr 11/1 obr. W-24 i możliwości jej zabudowy. W razie natomiast niewprowadzenia postulowanych korekt rzeczona działka stanie się praktycznie niewykorzystania z uwagi na brak możliwości racjonalnego jej zabudowania i będzie stanowiła niezagospodarowanie w centrum miasta miejsce.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić częściowo uwagę w pkt 1 oraz nie uwzględnić uwagi w pkt 2, 3 i 4.**

**Wyjaśnienie:**

Ad. 1.

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany zapisów § 5 pkt 4 lit. e projektu planu poprzez rezygnację z wymieniających przypadków, w jakich dopuszczone jest sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy.

Uwaga została nieuwzględniona w zakresie dokładnego brzmienia zapisu postulowanego w uwadze ze względu na konieczność dostosowania go do obowiązujących przepisów prawa.

Ad. 2.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację parkingów powierzchniowych jako zagospodarowania terenu towarzyszącego zabudowie przewidzianej planem i tworzącego z nią całość funkcjonalną zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenia terenu w § 4 ust. 1 pkt 20 projektu planu, cyt.: „*przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie ...*”. W związku z tym projekt planu nie wymaga wprowadzenia wnioskowanej korekty.

Ad. 3.

Zapis projektu planu, do którego odnosi się uwaga zostanie usunięty.

Ad. 4.

Przywołane w uwadze zapisy projektu planu odnoszące się do działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> dotyczą działek powstałych w wyniku podziałów wykonanych na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających. W wyniku takiego podziału część działki nr 11/1 o powierzchni ok. 170 m<sup>2</sup> zostanie przeznaczona pod inwestycję celu publicznego, jaką jest oznaczony na rysunku planu plac publiczny 4.1.PP. Pozostała część działki o powierzchni ok. 530 m<sup>2</sup> stanie się odrębną działką inwestycyjną. Zostanie ona objęta ustaleniami dla działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych, dla której możliwe będzie osiągnięcie wskaźników i parametrów zabudowy ustalonych w projekcie planu. W związku z tym brak jest podstaw do wprowadzenia wnioskowanej korekty.

**Uwaga 2**

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- złożona przez Kalter Nieruchomości Sp. z o.o.,
- dotyczy działki nr 40/5 w obrębie W-24, ul. Dowborczyków 24, ul. Targowa 25 – teren 5.2.MW/U.

### **Treść uwagi:**

- „1. Wnioskujemy, aby dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.2.MW/U zmienić zapis dotyczący wysokości zabudowy. (...) Wnioskujemy o zmianę zapisu na analogiczny do zapisów w wydanej dla tego terenu decyzji o warunkach zabudowy (decyzja z maja 2022 r.), tj. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od strony ul. Targowej od 16,0 m do 21,0 m, od strony ul. Dowborczyków od 17,0 m do 21,0 m. Tym samym wnioskujemy, aby w treści planu wykreślić zapis „dla pozostałej zabudowy maksimum 14,0 m”.
2. Wnioskujemy również o korektę zapisów ogólnych oraz zapisów dla terenu 5.2.MW w zakresie dotyczącym możliwości zabudowy.
- W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w Rozdziale 2 (Ustalenia dla całego obszaru objętego planem) w § 5 pkt 4 lit. e) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie w następujących przypadkach:
- budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy i jest co najwyżej o 1 m wyższy i o 1 m dłuższy niż zabudowa istniejąca, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
  - budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,
  - budynek posiada nie więcej niż 11 m wysokości.
- Ten sam plan określa minimalną wysokość zabudowy od strony ul. Dowborczyków i ul. Targowej jako minimum 14 m (o czym mowa powyżej), co wyklucza możliwość realizacji budynku w granicy działki, a tym samym uniemożliwia zamknięcie pierzei, która w tym rejonie wydaje się być naturalnym elementem kompozycji urbanistycznej miasta.
- W związku z powyższym postulujemy o dopuszczenie zabudowy w granicy nieruchomości w zabudowie pierzejowej bez ograniczeń wysokości innych niż wynikają z zapisów dla poszczególnych terenów. Zwracamy się tym samym z wnioskiem o wykreślenie w § 5 pkt 4 lit. e) „i jest co najwyżej o 1 m wyższy i o 1 m dłuższy niż zabudowa istniejąca” oraz „budynek posiada nie więcej niż 11 m wysokości”.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić częściowo uwagę w pkt 1 oraz uwzględnić uwagę w pkt 2.**

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1.

Uwaga została uwzględniona w zakresie podwyższenia wysokości zabudowy do 21 m oraz wykreślenia zapisu „dla pozostałej zabudowy - maksimum 14,0 m”.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie przyjęcia analogicznych zapisów do wydanej decyzji o warunkach zabudowy. W planie miejscowym ustala się maksymalną wysokość zabudowy, a nie „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki”. Ponadto w projekcie planu przyjęto inną wartość minimalnej wysokości elewacji frontowej.

Ad. 2.

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany zapisów § 5 pkt 4 lit. e projektu planu poprzez rezygnację z wymieniających przypadków, w jakich dopuszczone jest sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy. Ponadto zabudowa w granicy nieruchomości w zabudowie pierzejowej (stanowiąca zgodnie z projektem planu zabudowę frontową) jest dopuszczona bez ograniczeń wysokości innych niż wynikają z zapisów dla poszczególnych terenów.

### **Uwaga 3**

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- złożona przez OGC1 sp. z o.o.,
- dotyczy: działek nr 23/3, 23/5, 23/6 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 18, ul. Dowborczyków 17/19, ul. Nawrot, ul. Juliana Tuwima, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

#### **Treść uwagi:**

„1. Rozszerzenie wyjątków do § 4.1 ... 14. [zapisy § 4 ust.1 pkt 14 projektu planu dotyczą definicji linii zabudowy pierzejowej w brzmieniu: „linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku:

- a) występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej,
- b) rozbudowy zabytku oraz odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych zabytku”. – przypis]

Na terenie objętym MPZP występują budynki parterowe zlokalizowane w granicach działek. Takie przypadki mają miejsce także w wielu innych obszarach Łodzi. Dodatkowo w tych budynkach, często jeszcze, jest ogrzewanie piecami węglowymi. Istniejące kominy dymowe, spalinowe i wentylacyjne zlokalizowane są tuż przy granicy działek lub w bardzo bliskim jej sąsiedztwie. Obowiązujące przepisy odrębne wykluczają możliwość realizacji zabudowy pierzejowej o parametrach według w/w zapisów Planu, przylegającej do granicy działki w takich przypadkach.

2. Zapisać w MPZP mniejszą, wymaganą ilość miejsc parkingowych dla samochodów, na wskazaną powierzchnię projektowanych mieszkań.

Teren objęty MPZP jest ograniczony od strony południowej i zachodniej ulicami, w których funkcjonują linie tramwajowe z przystankami. Od strony północnej, w ciągu ulicy Tuwima są poprowadzone linie autobusowe kierunku wschód - zachód. W odwrotnym kierunku zachód - wschód te same linie autobusowe poprowadzone w ulicy Nawrot. Dodatkowo w odległości ok. 330 m, w kierunku północnym zlokalizowany jest węzeł komunikacyjny Łódź Fabryczna. W niedługim czasie będzie on pełnił rolę przystanku na linii kolejowej bardzo istotnej dla komunikacji miejskiej i aglomeracyjnej. Cały teren ma kształt trapezu o wymiarach ok. 700 x 280 – 390 m. W związku z powyższym, na podstawie przeprowadzonych opracowań w zakresie dostępności komunikacyjnej dla dużych miast w Polsce, może być uznany za bardzo dobrze dostępny w kategoriach zabudowy śródmiejskiej. Długość dojścia do przystanków autobusowych lub tramwajowych nie przekracza 300 – 400 m, a dojścia do przystanku metra/szybkiej kolei 800 – 1000 m. Tego typu zmiana ograniczy ruch samochodowy na znacznie większym obszarze miasta niż tereny objęte planem. Ulice Nawrot i Tuwima są, dość często alternatywną drogą przejazdu w stosunku do Al. Piłsudskiego, tak w kierunku wschodnim, jak i zachodnim. Nie dotyczy to miejsc postojowych dla rowerów.

3. Ujednolicenie nomenklatury umożliwiającej realizację postanowień MPZP poprzez wyeliminowanie rozbieżności.

Symbole na rysunku do MPZP w zakresie wskazanym powyżej definiują odmienny zakres działania, co w sposób bezsporny może budzić wątpliwości interpretacyjne podczas implementacji postanowień MPZP w zaproponowanym brzmieniu. Niejednolita nomenklatura nie tylko uniemożliwi realizację działań wynikających z MPZP ale również będzie pozwalała na swobodne kształtowanie sytuacji planistycznej miasta. Bez uszczerbku dla wyżej powołanych rozważań w projekcie MPZP całkowicie pominięto symbol E15, do którego zastosowano szczegółowy zakres działań. Nie bez znaczenia pozostaje także brak opisanego zakresu działań dla symbolu E13. Mając na uwadze

*powyższe, wskazania wymaga, iż przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) nie przewidują instytucji prostowania błędów lub oczywistych omyłek w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, będących aktami prawa miejscowego (tak np. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 16.01.2012 r. o sygnaturze II SA/Gl 952/11). Uchwalony przez radę gminy akt planowania może być przez ten organ zmieniony, lecz zgodnie z wyraźnym brzmieniem art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim zostają one uchwalane. Musi być zatem rozpoczęta nowa procedura planistyczna zmierzająca do zmiany studium lub planu, czego wyrazem będzie podjęcie stosownej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia takiej zmiany (tak np. wyrok NSA z dnia 8.11.2016 r. o sygnaturze II OSK 567/15). Wyeliminowanie błędów na obecnym etapie procedowania, pozwoli uniknąć powtarzania procedury – co w sposób oczywisty nie tylko wygeneruje oszczędności dla miasta ale również umożliwi zaangażowanie profesjonalnych pracowników organu w kolejne istotne dla regionu projekty.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pkt 1, uwzględnić częściowo uwagę w pkt 2 i uwzględnić uwagę w pkt 3.**

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1.

Przypadek opisany w uwadze nie przesądza o braku możliwości sytuowania budynków zgodnie z wymaganiami określonymi w projekcie planu dla linii zabudowy pierzejowej. Może natomiast wystąpić konieczność zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych, do których projekt planu się nie odnosi, ponieważ wykraczałoby to poza zakres jego możliwych ustaleń.

Ad. 2.

Uwaga została uwzględniona w zakresie zmniejszenia wskaźnika miejsc parkingowych dla samochodów wyłącznie dla terenów, na których są bardzo ograniczone możliwości realizacji nowych miejsc parkingowych, np. terenów o gęstej zabudowie kamienicznej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie pozostałych terenów, w tym terenu, w którym zlokalizowane są działki wymienione w uwadze. Wyznaczone w projekcie planu współczynniki dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów są odpowiedzią na zapotrzebowanie na miejsca postojowe w centrum miasta. Wprowadzenie minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych jest zgodne z polityką parkingową wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym 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.). Możliwość zaparkowania samochodu na nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek, jest jednym z warunków podniesienia komfortu życia mieszkańców, tym samym może przyczynić się do wzrostu zainteresowania zamieszkaniem w centrum. Realizacja parkingów na poszczególnych nieruchomościach umożliwi ograniczenie liczby samochodów parkujących przy ulicach i na placach, co wpłynie na poprawę jakości przestrzeni publicznych.

#### **Uwaga 4**

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- złożona przez Budomal Estate Sp. z o.o. Sp. k.



- dotyczy działek nr 22/4 i 22/5 w obrębie W-24 przy ul. Dowborczyków 12 oraz działki nr 22/3 w obrębie W-24 przy ul. Targowej 11 – teren 4.4.MW/U.

#### **Treść uwagi:**

1. *Wnioskuje o podwyższenie zabudowy i pozostawienie strefy przewyższenia w pierzei ul. Targowej. Podstawą wniosku jest zapis Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi o przewyższeniach do 30 m, możliwych do realizacji ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Jako uzasadnienie załączam opinię WUOZ z dnia 15.09.2021 roku (sygn. WUOZ-ZN.5183.931.2021.KSZ.KP), która wskazuje, że można zbudować budynek z wysokością maksymalną do 22,5 m, jako kontynuacja zabudowy ul. Targowej (uzasadnienie kompozycyjne). Dodatkowym uzasadnieniem zwiększenia wysokości budynku jest zapis o konieczności realizacji parteru – elewacji frontowej o wysokości 4 m.*
2. *Wnioskuje o zmianę wskaźnika zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla nowej zabudowy na zgodny z minimalnym, wskazanym treścią zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, dla strefy wielkomiejskiej dla Jednostki funkcjonalno-przestrzennej: wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III (W3b) o wartości: 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalone 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.) dopuszcza dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b, w której położona jest nieruchomość podana w uwadze, możliwość wyznaczenia „*przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie – nie wyżej niż 30 m*”. Uzasadnienie kompozycyjne polegające na kontynuacji pierzei ul. Targowej, na które powołano się w uwadze, jest niewystarczające. W zakresie wysokości zabudowy w pierzei Studium ustala: „*maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów – w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m (...)*”. Studium dopuszcza ustalenie wyższej wysokości zabudowy w pierzei w przypadkach: pierzei z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m, w narożnikach przy skrzyżowaniach ulic, pierzei korytarzy drogowych o szerokości powyżej 25 m zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej lub pierzei od strony innych przestrzeni publicznych o szerokości powyżej 35 m. Żaden z tych przypadków nie jest spełniony dla przedmiotowej nieruchomości. Najwyższy budynek w pierzei ul. Targowej na rozpatrywanym odcinku ma wysokość ok. 20 m. Przedmiotowa działka nie jest położona w narożniku. Natomiast szerokość ul. Targowej (o docelowej klasie technicznej dojazdowej) w liniach rozgraniczających wynosi ok. 13 m.

Ad. 2.

Wyznaczone w projekcie planu współczynniki dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów są odpowiedzią na zapotrzebowanie na miejsca postojowe w centrum miasta. Wprowadzenie minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych jest zgodne z polityką parkingową wskazaną w 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.).

zaparkowania samochodu na nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek, jest jednym z warunków podniesienia komfortu życia mieszkańców, tym samym może przyczynić się do wzrostu zainteresowania zamieszkaniem w centrum. Realizacja parkingów na poszczególnych nieruchomościach umożliwi ograniczenie liczby samochodów parkujących przy ulicach i na placach, co wpłynie na poprawę jakości przestrzeni publicznych. Należy zauważyć, że Studium ustala wskaźnik zapotrzebowania na miejsca postojowe dla nowej zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,5 miejsca parkingowego. Z uwagi na dużą różnorodność działek pod względem powierzchni inwestycyjnej wartość 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie winno się stosować w sytuacjach, gdy wprowadzenie nowej zabudowy jest utrudnione np. z uwagi na wielkość i kształt działki lub występowanie zabudowy istniejącej. W przypadku przedmiotowej nieruchomości taka sytuacja nie występuje.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**