

**ZARZĄDZENIE Nr 1721/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 09 sierpnia 2024 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: Brzezińskiej, Andrzeja Kerna i Stokowskiej.**

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 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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 LXXIX/2401/23 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Andrzeja Kerna i Stokowskiej

**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: Brzezińskiej, Andrzeja Kerna i Stokowskiej, 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**

**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: Brzezińskiej, Andrzeja Kerna i Stokowskiej.**

W okresie przewidzianym przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od dnia 27 czerwca do dnia 20 października 2023 r. **wpłynęły 2 wnioski.** Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Wniosek nr 1**

- wpłynął w dniu 16 października 2023 r.,
- złożony przez EPP RETAIL – M1 ŁÓDŹ Sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 15/11, 22/10, 18/4, 16/4, 12, 23, 13/2, 11/5, 22/5, 15/13, 14/5, 22/14, 17/1, 24/4, 24/3, 8/5, 21/3, 20/3, w obrębie W-7.

**Treść wniosku:**

Wnioskodawca wnosi o:

1. W zakresie przeznaczenia terenu, dla wyżej wymienionych działek, nierozgraniczanie terenu na różne jednostki planistyczne. Utrzymanie dotychczasowego podstawowego przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, w tym utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia umożliwiającego sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz o rozszerzenie zakresu podstawowego przeznaczenia terenu poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie możliwości lokalizacji usług jako otwartego katalogu, bez wskazywania konkretnego rodzaju funkcji usługowej.
2. Wprowadzenie do ustaleń planu uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego lokalizację funkcji związanych z zabudową przemysłową, magazynową oraz logistyką. Zapisy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi na przedmiotowych działkach wskazują, również jako dopuszczalne, przeznaczenie terenu pod rozwój zabudowy przemysłowej, co obejmuje między innymi możliwość lokalizacji obiektów magazynowych oraz infrastruktury logistycznej.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, w oparciu o aktualnie obowiązujące Studium, utrzymanie aktualnie ustalonego w planie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 15% oraz wprowadzenie do ustaleń planu wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącego 2 i maksymalnej wysokości zabudowy równej 25 m. Ponadto nie wprowadzanie ustaleń w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy.
4. W zakresie polityki parkingowej utrzymanie w planie ustaleń aktualnie obowiązującego § 9.1. pkt 1 lit. b ustalającego dla usług — 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Natomiast w zakresie ustaleń dotyczących ilości miejsc parkingowych dla obsługi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w oparciu o ustalenia Studium ustanawiającego wskaźnik 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i dopuszczającego zmniejszenie

wskazanego parametru o 20% w przypadku dostępności przystanku autobusowego w odległości 400 m, ustalenie wskaźnika ilości miejsc parkingowych dla obsługi obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> na poziomie minimalnym czyli 20 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5. Zmianę polityki przestrzennej w zakresie linii zabudowy, poprzez usunięcie z części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy w ich aktualnym przebiegu i wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyłącznie od strony dróg publicznych w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej – ul. Brzezińskiej i w odległości 15 m od krawędzi jezdni ulic Stokowskiej i Andrzeja Kerna. W aktualnie obowiązującym planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy w znaczący sposób ograniczają powierzchnię terenu jaka może zostać wykorzystana pod zabudowę.
6. Umożliwienie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym także o mocy przekraczającej 500 kW, w szczególności w zakresie urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
7. Usunięcie z ustaleń planu zapisów wyznaczających „strefę lokalizacji funkcji sportu i rekreacji” dopuszczającą wyłącznie lokalizację zabudowy związanej z urządzeniami sportu, rekreacji oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach: kultury, sportu i rekreacji, handlu i gastronomii oraz sanitariatów oraz wprowadzenie, w terenie objętym dotychczas „strefą lokalizacji funkcji sportu i rekreacji”, ustaleń umożliwiających realizację pełnego zakresu funkcji o których mowa w punkcie 1 i 2.
8. Usunięcie z ustaleń planu nakazu realizacji nowych szpalerów drzew oraz nakazu zachowania istniejącego zadrzewienia w miejscu wskazanym na rysunku planu z utrzymaniem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania terenu.

W dalszej części wnoszący wniosek podaje, że wnioskowane zmiany na obszarze Centrum Handlowego M1 w Łodzi są niezbędne z punktu widzenia potrzeb dostosowania możliwości zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych terenów do zmieniających się uwarunkowań rynkowych. Nowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwią przeznaczenie terenu pod wnioskowane funkcje w sposób wariantowy, co pozwoli w przyszłości reagować w sposób elastyczny i we właściwym czasie na zmieniającą się sytuację rynkową. Proponowane zmiany służyć będą ewentualnym, przyszłym przekształceniom przestrzennym i funkcjonalnym w obrębie zabudowy Centrum Handlowego M1, przyczyniając się do zwiększenia atrakcyjności i użyteczności miejsca oraz poprawy jakości zagospodarowania przestrzeni. Usunięcie z ustaleń planu wyżej wymienionych zapisów znacząco rozszerzy możliwości rozwoju i przekształceń zabudowy, co przyczyni się do stworzenia warunków umożliwiających wprowadzenie szerszego katalogu funkcji, oferowanego mieszkańcom Łodzi korzystającym z centrum handlowego oraz do zwiększenia dochodów miasta Łodzi z tytułu podatków od nieruchomości.

Wnioskodawca prosi o pozytywne rozpatrzenie wniosku poprzez zaimplementowanie powyższych próśb do opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wskazanego we wniosku.

Do wniosku dołączono załącznik graficzny.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek częściowo.**

**Wyjaśnienie:**

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w zakresie pkt 1, 2, 4 i 8, częściowo uwzględnić wniosek w zakresie pkt 3 i 6 oraz nie uwzględnić wniosku w zakresie pkt 5 i 7.**

Wyznaczona w obowiązującym 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. jednostka funkcjonalno-przestrzenna „U” – tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów związanych z handlem wielkopowierzchniowym dopuszcza z ograniczeniami, realizację zabudowy produkcyjnej (wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko). Zgodnie ze Studium w projekcie planu przewiduje się utrzymanie podstawowego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, bez wskazywania konkretnego rodzaju funkcji usługowej, w tym możliwość sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego projekt planu umożliwia lokalizację zabudowy produkcji przemysłowej, składów i magazynów z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się uzupełnienia określonego przeznaczenia o tereny produkcji energii, jednakże lokalizacja zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną (w tym także o mocy przekraczającej 500 kW) oraz mikroinstalacji będzie możliwa w oparciu o art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co nie wymaga wprowadzenia do ustaleń projektu planu w tym zakresie. Ponadto dla terenu zabudowy usługowej, z uwagi na dostępność do przystanku komunikacji miejskiej, w projekcie planu planuje się zmniejszenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, zgodnie z wnioskiem, co mieści się we wskazanych w Studium parametrach i wskaźnikach dotyczących polityki parkingowej.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego oraz istniejące walory przyrodnicze przestrzeni, w projekcie planu zaproponowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne będące wynikiem analizy obecnego planowanego sposobu zagospodarowania obszaru. W projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zostanie utrzymany na poziomie wskazanym w ustaleniach Studium, tj. na poziomie minimum 15%. Ponadto w ustaleniach planu miejscowego nie można pominąć ustaleń w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy, gdyż określenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy jest ustaleniem obligatoryjnym wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie możliwość lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wycofanymi od strony ulicy Stokowskiej. Pozwoli to na wprowadzenie terenów zieleni, które mogą stanowić bufor pomiędzy terenem usługowym a terenami sąsiednimi z zabudową mieszkaniową. Jednocześnie w projekcie planu zaproponowano przekształcenie strefy lokalizacji funkcji sportu i rekreacji od strony wschodniej obszaru w teren zieleni urządzonej, w celu zachowania istniejących terenów zielonych i równowagi przyrodniczej z terenami sąsiednimi, a jego wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Ponadto w projekcie planu nie przewiduje się wskazywania istniejących oraz realizacji nowych szpalerów drzew, gdyż wykracza to poza zakres merytoryczny ustaleń planu miejscowego.

## **Wniosek nr 2**

- wpłynął w dniu 24 października 2023 r. (data stempla pocztowego: 20 października 2023 r.),
- złożony przez G&L Investments,
- dotyczy całego terenu objętego przedmiotowym przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego, w szczególności działek nr: 22/10, 23, 18/4, w obrębie W-7.

### **Treść wniosku:**

Wnioskodawca wnosi o:

1. Uwzględnienie w nowym planie miejscowym (przystąpienie nr 355) zapisów zawartych w prawomocnych decyzjach wydanych dla planowanej inwestycji (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) na działkach nr 267-276, obręb W-8, tj. decyzji Nr (...) środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 2 marca 2020 r. oraz decyzji Nr (...) o warunkach zabudowy z dnia 17 grudnia 2021 r., aby przyszłe inwestycje mogły w sposób harmonijny uzupełniać swoje funkcje.
2. Zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Stokowskiej w szczególności na działkach nr 22/10 i 23.
3. Wyłączenie zabudowy produkcyjnej, magazynowej.
4. Pozostawienie w istniejącym miejscu punktu obsługi pasażerów – przystanek komunikacji miejskiej.
5. Zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego.
6. Pozostawienie istniejącej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lokalizacji i parametrów strefy funkcji sportu i rekreacji (z wyłączeniem oddziaływania hałasu poza strefą planu).
7. Wyłączenie usług: zdrowia, oświaty oraz zamieszkania zbiorowego (pozostawienie obecnych zapisów planu).
8. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek częściowo.**

### **Wyjaśnienie:**

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w zakresie pkt 2 i 5 oraz nie uwzględnić wniosku w zakresie pkt: 1, 3, 4, 6, 7 i 8.**

Plan miejscowy ma na celu uwzględnienie potrzeby właściwego ukształtowania ładu przestrzennego oraz zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami inwestycyjnymi a sąsiednimi, w postaci istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej. Wobec powyższego możliwość lokalizacji nowej zabudowy, w terenie objętym projektem planu, będzie mogła być realizowana zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, wycofanymi od strony ulicy Stokowskiej. Pozwoli to na wprowadzenie terenów zieleni, które mogą stanowić bufor pomiędzy terenem usługowym a terenami sąsiednimi z zabudową mieszkaniową. Jednocześnie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zostanie utrzymany na poziomie wskazanym w ustaleniach Studium, tj. na poziomie minimum 15%. Układ komunikacyjny zostanie zachowany zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Andrzeja Kerna i Stokowskiej uchwalonym uchwałą Nr LVII/1379/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 września 2017 r.

Nie uwzględnia się wniosku w zakresie w pkt 1, gdyż działki nr 267-276, obręb W-8, dla których wydano prawomocne decyzje, znajdują się poza granicami obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego.

Wyznaczona w obowiązującym 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. jednostka funkcjonalno-przestrzenna „U” – tereny zabudowy usługowej z możliwością lokalizacji obiektów związanych z handlem wielkopowierzchniowym dopuszcza z ograniczeniami, realizację zabudowy produkcyjnej (wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko). Zgodnie ze Studium w projekcie planu przewiduje się utrzymanie podstawowego przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, w tym możliwość sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W zakresie przeznaczenia uzupełniającego projekt planu umożliwia lokalizację zabudowy produkcji przemysłowej, składów i magazynów z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto w projekcie planu zaproponowano przekształcenie strefy lokalizacji funkcji sportu i rekreacji od strony wschodniej obszaru w teren zieleni urządzonej, w celu zachowania istniejących terenów zielonych i równowagi przyrodniczej z terenami sąsiednimi, a jego wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny i zrównoważony rozwój.

Lokalizacja elementów związanych z komunikacją zbiorową, wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń projektu planu. Jednocześnie należy dodać, że projekt planu nie przesądza o docelowej lokalizacji miejsca obsługi pasażerów.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**