

ZARZĄDZENIE Nr 1780/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 20 sierpnia 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 ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej.

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 2024 r. poz. 1130), 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 LX/1813/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej

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: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej, 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: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej,
Gryczanej i Rąbieńskiej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 17 czerwca 2024 r. do 8 lipca 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 lipca 2024 r. **wpłynęło 7 uwag.** Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 18 czerwca 2024 r.,
- złożona przez [REDACTED],
- dotyczy działki nr 48/7, w obrębie P-41.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę parametrów określonych w rozdziale 3 w § 15 i wnosi o zmianę następujących zapisów, cytując:

„z

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej

z

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m²,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych - minimum 0,05, maksimum 0,3, na

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%, ~~a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m²,~~

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych - minimum 0,05, maksimum 0,4,

z

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych - maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,
- b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 40 stopni,
- na
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych **od 2 stopni do 10 stopni**,
- z
- 4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².
- 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnię działki - minimum 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki - minimum 20 m
- na
- 4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - **500 m²**.
- 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnię działki - minimum **500 m²**;
 - 2) szerokość frontu działki - minimum 20 m.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działka objęta uwagą położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium wprowadza jednostkę funkcjonalno-przestrzenną M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach. Dla jednostki M4 Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%, intensywność zabudowy – maksimum 0,3 oraz dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek – powierzchnia powyżej 1000 m².

Dopuszczenie na działce objętej uwagą możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej o postulowanych w uwadze wskaźnikach zagospodarowania terenu stałoby w sprzeczności z ustaleniami 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.).

Ustalone w planie gabaryty budynków – wielkość budynków na działce budowlanej oraz geometria dachów nawiązują do sąsiadującej istniejącej zabudowy, a ich wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny.

Uwagi Nr 2 i 6 (tej samej treści)

- wpłynęły:
 - w dniu 20 lipca 2024 r. oraz drugi egzemplarz w dniu 24 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.) – uwaga nr 2,
 - w dniu 23 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.) – uwaga nr 6
- złożone przez:
 - [REDACTED] – uwaga nr 2
 - [REDACTED] – uwaga nr 6,
- dotyczą:
 - działki nr 1/14, w obrębie P-1 – uwaga nr 2,
 - działki nr 1/13, w obrębie P-1 – uwaga nr 6.

Treść uwag:

Składający uwagi konstatują, że zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 1/13 i 1/14 w obrębie P-1 sąsiadujące ze sobą, zlokalizowane są w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej symbolem 1MNW, dla którego nie określono wskaźnika procentowego dla przeznaczenia uzupełniającego oraz, że dla terenu został ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m² i zwracają się o cytuję:

„ • *Określenie procentowe przeznaczenia uzupełniającego na poziomie maksimum 20% przeznaczenia podstawowego.*

- *zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych na działce budowlanej - łącznie do 200m² (przy zachowaniu procentowego wskaźnika maksimum 30%)*
- *poprawienie zapisów w planie, ponieważ oznaczony teren jest terenem przeznaczonym tylko pod budownictwo mieszkaniowe.”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W § 15 ust. 2 pkt 2 lit. a projektu planu miejscowego określono, że przeznaczenie uzupełniające dla terenu 1MNW to teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego. Przeznaczenie uzupełniające zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 9 lit. b i jest to przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce i jest

realizowane zgodnie z określonymi w projekcie planu dla terenu 1MNW wskaźnikami i nie może dominować nad przeznaczeniem podstawowym. Ponadto zgodnie z ustaleniami projektu planu (§ 15 ust. 3 pkt 3) lokalizacja funkcji usługowej może być realizowana wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego. Nie występuje zatem konieczność określenia procentowego udziału przeznaczenia uzupełniającego.

Ustalone w planie gabaryty budynków – wielkość budynków na działce budowlanej nawiązują do sąsiadującej istniejącej zabudowy, a ich wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny.

Jeżeli intencją składającego uwagę było żądanie poprawienia zapisów tak aby teren 1MNW był przeznaczony wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, to należy wyjaśnić, że ustalone w planie przeznaczenie terenu 1MNW nawiązuje do istniejącego zainwestowania obszaru planu, a dopuszczone przeznaczenie uzupełniające w postaci usług nie musi być realizowane. Właściciel nieruchomości decyduje o skorzystaniu z przeznaczenia uzupełniającego.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła w dniu 20 lipca 2024 r. oraz drugi egzemplarz w dniu 24 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.),
- złożona przez [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 1/15, w obrębie P-1.

Treść uwagi:

Składający uwagę stwierdza, cytując:

„Zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym w dniu 17 czerwca 2024 planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej działka o numerze 1/15 obręb P-1 została oznaczona jako 3MNW-U - tereny zabudowy usługi z wykluczeniem handlu wielkopowierzchniowego.”

i zwraca się o, cytując:

„Zwracam się o zmianę przeznaczenia działki nr 1/15 na tereny oznaczone jako 1MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Pozostawienie działki jako teren 3MNW-U będzie zaburzało istniejącą tkankę zabudowy o obiekty dysharmonizujące i pogłębi chaos przestrzenny, stąd zwracam się aby działka 1/15 była oznaczona jako teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (1MNW).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie na działce objętej uwagą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego - 3MNW-U podyktowane było bieżącym i potencjalnym zagospodarowaniem działki, tj. faktem

iż przedmiotowa działka objęta jest prawomocnym pozwoleniem na budowę budynku o funkcji zgodnej z wprowadzonym w planie miejscowym przeznaczeniem terenu. Daje to możliwość skorzystania zarówno z przeznaczenia na funkcję usługową jak i mieszkaniową, a ostateczna decyzja należy do właściciela terenu. Tereny MNW-U zostały wyznaczone wyłącznie wzdłuż ulicy Rąbieńskiej oraz u zbiegu ulic Rąbieńskiej i Szczecińskiej w przeważającej części ze względu na ich istniejące zagospodarowanie, tj. występowanie zabudowy usługowej.

Uwagi Nr 4 i 7 (tej samej treści)

- wpłynęły:
 - w dniu 20 lipca 2024 r. – uwaga nr 4,
 - w dniu 23 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.) – uwaga nr 7
- złożone przez:
 - [REDACTED] – uwaga nr 4,
 - [REDACTED] – uwaga nr 7,
- dotyczą działek nr 48/7 oraz 48/6 w obrębie P-41.

Treść uwag:

Składający uwagi stwierdzają, że cytując:

„Zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej - wyłożony dnia 17 czerwca 2024. Działki 48/7 oraz 48/6 zostały oznaczone jako tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej wolnostojącej - 1MNW.”
i zwracają się aby „...powyższy zapis pozostał bez zmian w wyłożonym planie.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagami położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium wprowadza jednostkę funkcjonalno-przestrzenną M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach oraz jednostkę funkcjonalno-przestrzenną O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, wyłączone spod zabudowy. Ponadto Studium w obszarze planu wyznacza korytarz drogowy dla projektowanej ulicy Wojska Polskiego.

Działka nr 48/7 oraz wąski fragment działki nr 48/6 służący jako dojazd zostały przeznaczone w planie miejscowym na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonej w planie symbolem 1MNW, a więc zgodnie z postulatem zawartym w uwadze. Pozostała część działki nr 48/6 (jej większa część) przeznaczona została zgodnie

z obowiązującym Studium na tereny zieleni naturalnej oznaczone w projekcie planu symbolami 3ZN i 4ZN oraz na teren drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 2KDG.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła w dniu 20 lipca 2024 r. oraz drugi egzemplarz w dniu 23 lipca 2024 r. (nadana w dniu 19 lipca 2024 r.),
- złożona przez [REDACTED],
- dotyczy działek nr: 38/7, 38/4 i 38/6 w obrębie P-41.

Treść uwagi:

Składający uwagę stwierdza, że cytuję:

„ Zgodnie z założeniami przyjętymi w wyłożonym w dniu 17 czerwca 2024 planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Szczecińskiej, Zadraż, Wykowej, Gryczanej i Rąbieńskiej działki o numerze 38/7, 38/6 oraz 38/4 obręb P-41 oznaczone jako 1MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

Zostały przyjęte następujące wskaźniki:

- *Wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%*
- *Intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych - maksimum 0,30*
- *Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%*
- *Ustalono linię zabudowy od ul. Szczecińskiej”*

i zwraca się o, cytuję: ”

- *zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 1MNW-U - maksimum 55%*
- *zwiększenie górnej wartości intensywności zabudowy kondygnacji nadziemnych - maksimum 0,40*
- *zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do minimum 12% - stan istniejący dla wskazanych powyżej działek.*
- *Przesunięcie linii zabudowy w stronę ul. Szczecińskiej tak aby nie przechodziła przez istniejący budynek znajdujący się na działce 38/4.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagą położone są w obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej M4, na którym obowiązujące 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.) wprowadza jako dopuszczalne – tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej, usługowej. Dla jednostki M4 Studium ustala następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów: powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%, intensywność zabudowy – maksimum 0,3.

Dopuszczenie na działce objętej uwagą możliwości realizacji zabudowy o postulowanych w uwadze wskaźnikach zagospodarowania terenu stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Ustalony w planie wskaźnik powierzchni zabudowy nawiązuje do sąsiadującej istniejącej zabudowy, a jego wprowadzenie podyktowane zostało dbałością o ład przestrzenny.

Linia zabudowy wzdłuż ulicy Szczecińskiej została wyznaczona w sposób uwzględniający jej rozbudowę łącznie z towarzyszącą infrastrukturą. Dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy § 5 pkt 3 lit. b tiret drugie, projekt uchwały ustala dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy bez konieczności uwzględniania linii zabudowy nieprzekraczalnej, a w przypadku rozbudowy – uwzględniając linię nieprzekraczalną.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA