

ZARZĄDZENIE Nr 2530/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 22 listopada 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) 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 2 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 XXXIII/1091/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej, 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

Załącznik
do zarządzenia Nr 2530/2024
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 września 2024 r. do 25 września 2024 r. w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 9 października 2024 r., **wpłynęła 1 uwaga.**

Uwaga

- wpłynęła 9 października 2024 r.,
- złożona przez EPOL Holding Sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 63/6, 63/7, 63/9 i 63/10 w obrębie G-4.

Treść uwagi:

„1. Likwidacja ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako 5.3. KDX

Publicznie dostępny ciąg pieszey oznaczony na mapie planu jako 5.3.KDX przeznaczony do komunikacji i znajdujący się na południe od granicy działki 63/8, 63/7 i 63/6, rozpoczyna założenie urbanistyczne, które było ustalone z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i miało na celu odtworzenie kwartału zabudowy śródmiejskiej, pomiędzy ulicami Senatorską, Przybyszewskiego, Brzozową i Dębową.

Realizowany obecnie (budowa w toku) na działkach 63/9, 63/6 i 63/7 budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, został zaprojektowany ze ścianą ogniową zwróconą w stronę południowej granicy działki 63/6 i 63/7 z działką 63/4. Ściana ze względu na przepisy pożarowe nie posiada okien i jest ścianą (ślepa). W przyszłości w przypadku realizacji tożsamej inwestycji na działce sąsiedniej ma ona być kontynuacją zabudowy pierzejowej zgodnie z założeniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zlokalizowanie ciągu pieszego wzdłuż takiej ściany nie jest dobrym założeniem urbanistycznym. Taka lokalizacja ciągu pieszego przyczyni się do powstania mało przyjaznej i zarazem niebezpiecznej przestrzeni pozbawionej pasywnego wglądu (brak okien). Doprowadzenie budynku do granicy działki było wytyczną Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz było zapisane w wydanej, na potrzeby realizacji opisaney powyżej inwestycji, decyzji WZ.

2. Podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu 3,00 (dla części nadziemnej) lub do 3,98 (dla części nadziemnej i podziemnej).

Określony w projekcie MPZP wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych jako 5.2 MW/U wynoszący 1,0 do 2,4 znacząco odbiega od wskaźnika dla realizowanej obecnie na terenie działek 63/9, 63/7 i 63/6 inwestycji mieszkaniowej (budowa w toku), dla której wskaźnik ten wynosi 3,06 (liczone jako stosunek powierzchni całkowitej części

nadziemnej budynku do powierzchni działek) lub 3,98 (liczone jako stosunek powierzchni całkowitej części nadziemnej i podziemnej budynku do powierzchni działek).

3. Zaliczenie terenu 5.2.MW/U do obszaru zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi teren oznaczony na rysunku planu jako 5.2.MW/U w całości znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej (strefa wielkomiejska). W tekście planu miejscowego w rozdziale 2 par. 5 ust. 2 teren ten nie został zaliczony jako „obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa”. Tereny sąsiadujące od zachodu do terenu 5.2.MW/U oznaczone jako 4.6 MW/U oraz od północy oznaczone jako 1.4.MW/U zostały potraktowane odmiennie i zaliczone do terenów objętych wspomnianą zabudową śródmiejską.

Teren 5.2MW/U obejmuje obszar, na którym docelowo ma dojść do odtworzenia kwartału typowej zabudowy miejskiej, który swym charakterem w pełni odzwierciedla zabudowę śródmiejską strefy wielkomiejskiej. Odtworzenie kwartału zabudowy śródmiejskiej jest jedną z głównych wytycznych związanych z ustaleniami z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, poczynionymi na etapie pozyskiwania decyzji WZ a następnie decyzji pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej obecnie na działkach nr 63/9, 63/7 i 63/6 stanowiących około 25% całości terenu 5.2.MW/U. Wskazaniem jest więc potraktowanie całości terenu 5.2.MW/U jako „obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa” i spójnych z realizowanym obecnie fragmentem zabudowy (działki nr 63/9, 63/7 i 63/6).

4. Stosowanie w projekcie planu definicji „intensywności zabudowy” oraz „nadziemnej intensywności zabudowy” zgodnych z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130).

Pojęcie Intensywności zabudowy nie zostało zdefiniowane w treści MPZP. Zgodnie z §4 ust. 2 Projektu MPZP „określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym”. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130) definiuje odrębnie pojęcie intensywności zabudowy (art. 2 pkt 31 ww. Ustawy) oraz pojęcie nadziemnej intensywności zabudowy (art. 2 pkt 32).

W §5 pkt 5 lit. b projektu MPZP wpisano natomiast, że „intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych, która w ustaleniach tych definiowana jest jako „intensywność zabudowy” dotyczyć ma kondygnacji nadziemnych, natomiast dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 2,0”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Wyjaśnienie:

Ad. 1 Jednym z celów sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest rozbudowa systemu przestrzeni publicznych i podnoszenie jakości jego użytkowania. System przejść pieszych, których częścią jest ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 5.3. KDX, ma na

celu usprawnienie komunikacji pieszej mieszkańców wewnątrz kwartałów. Wyznaczenie terenu ciągu pieszego (5.3.KDX) jest niezbędne dla realizacji potrzeb interesu publicznego. Wyznaczony ciąg pieszy umożliwi połączenie dwóch przestrzeni publicznych – ul. Brzozowej oraz ul. Dębowej. Stanowić on będzie także ważną część systemu powiązań międzykwartałowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące jak i projektowane przestrzenie publiczne. Zapisy planu będą stanowiły podstawy dla realizowanych działań przestrzennych.

Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawia, a nie pogarsza, stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę wewnątrz kwartałów zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną.

Należy dodać, że w Studium jednym z głównych celów polityki przestrzennej w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b jest usprawnienie obsługi komunikacyjnej Strefy Wielkomiejskiej poprzez uzupełnianie układu komunikacyjnego. Ciągi piesze, stanowiące przebiegi wewnątrzkwartałowe, stanowią istotny element układu komunikacyjnego śródmiejskiej strefy miasta.

Usytuowanie budynku w granicy działki (w zakresie nadwieszenia), realizuje jeden z celów planu, jakim jest kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych oraz uzupełnianie istniejących pierzei ulic, nie stoi w sprzeczności z wyznaczeniem ciągu pieszego 5.3. KDX.

Co istotne, projekt planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony czterokrotnie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w ramach etapu opiniowania i uzgodnień.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Ad. 2 Uwaga uwzględniona. Dla działek nr: 63/6, 63/7, 63/9 i 63/10 podniesiony został wskaźnik intensywności zabudowy (część nadziemna) do 3,0. Zgodnie z zapisem w projekcie planu: „*dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 2,0*”. Zatem po wprowadzeniu zmian łączna wartość wskaźnika intensywności zabudowy dla części podziemnej i nadziemnej wynosi 5,0.

Ad. 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to

właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne wskazanie danego terenu jako obszaru zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, których dotyczy uwaga, jak i sposób zagospodarowania nieruchomości oraz założenia przestrzenne przyjęte w projekcie planu dla tej części obszaru opracowania nie wskazują na zasadność zaklasyfikowania terenu 5,2.MW/U do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Należy podkreślić, że tereny 4.6. MW/U oraz 1.4.MW/U różnią się od terenu 5.2.MW/U pod względem zagospodarowania oraz charakteru i typologii zabudowy.

Ad. 4 Przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIII/1091/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. Przed dniem 24 września 2023 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia przedmiotowego projektu. W związku z powyższym procedura planu jest prowadzona w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1587), przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [stosownie do art. 67 ust. 3 pkt 4 w związku z art. 78 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)] w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r., w tym bez uwzględniania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymienionych w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące (inne niż wymienione w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw) w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r., stosownie do 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. Na tej podstawie w projekcie planu nie było podstaw do zastosowania pojęć „intensywności zabudowy” oraz „nadziemnej intensywności zabudowy” w rozumieniu obowiązujących od 24 września 2023 r. przepisów art. 2 pkt 31 i 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA