

**ZARZĄDZENIE Nr 941/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 14 maja 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: Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego i płk. Jana Kilińskiego.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) 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 LXXII/1909/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego i płk. Jana Kilińskiego

**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: Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego i płk. Jana Kilińskiego, 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 941/2024  
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: Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego i płk. Jana Kilińskiego.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego i płk. Jana Kilińskiego** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 6 lutego 2024 r. do 27 lutego 2024 r. w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 13 marca 2024 r. **wpłynęła 1 uwaga.**

**Uwaga**

- wpłynęła 13 marca 2024 r.,
- złożona przez Ochnik Development Dąbrowskiego Sp. z o.o.,
- dotyczy działki nr 313/9 w obrębie G-4, położonej przy ul. Jana Kilińskiego 245, oznaczonej w projekcie planu symbolem 6.1.MW/U.

**Treść uwagi:**

1. „Zwracamy się z prośbą o zmianę definicji nr 27) wysokość zabudowy na zgodną z definicją zawartą w „Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.” (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późniejszymi zm.) tj.  
*§6. Wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.  
Definicja zaproponowana w projekcie MPZP wprowadza wątpliwości interpretacyjne w przypadku projektowania skarp terenowych przylegających do budynku, lub obniżen terenu w postaci ramp zjazdowych do garaży podziemnych. W przypadku rozległego budynku znajdującego się na działce z dużymi różnicami terenu trudny do określenia jest punkt względem, którego wysokość powinna być mierzona. Określenie wysokości względem terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku pozwala na jednoznaczne określenie jego wysokości bez względu na wymagane do wykonania prace budowlane w zakresie niwelacji terenu.”*
2. „Zgodnie z informacjami naniesionymi na mapę do celów projektowych wykonaną dn. 11.09.2023 we wskazanym na rysunku planu miejscu nie zlokalizowano śladów istnienia przedmiotowego ujęcia wody. Dnia 12.02.2024 została wykonana przez biuro GEOMAX Maciej Radczyń ponowna wizja lokalna w celu ponownego sprawdzenia

*wskazanej w projekcie planu lokalizacji. W promieniu 5 m od naniesionego punktu nie stwierdzono śladów obiektu hydrogeologicznego.*

*W lokalizacji obiektu hydrogeologicznego wskazanej na załączniku graficznym od roku 1929 znajdował się budynek dawnej zajezdni tramwajowej (hala postojowa). Nasuwają się podejrzenia iż przedmiotowa studnia głębinowa została usunięta w czasie budowy zajezdni tramwajowej albo została błędnie zlokalizowana na mapach Hydrogeologicznych. Otwór został zweryfikowany wizją lokalną przez Państwowy Instytut Geologiczny – stwierdzono, iż nie istnieje (w załączniku wiadomość e-mail). Prosimy o usunięcie oznaczenia na rysunku planu.”*

Do uwagi dołączono wiadomość e-mail oraz pełnomocnictwo.

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona.

W § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 oraz z 2023 r. poz. 2442) zostało zdefiniowane pojęcie „wysokości budynku” służącej do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, natomiast zgodnie z wymogami art. 15 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną „wysokość zabudowy”. Z uwagi na fakt, że pojęcie „wysokości zabudowy” nie jest wyjaśnione w obowiązujących przepisach prawa wprowadzenie jego definicji do planu miejscowego jest konieczne. Zgodnie z definicją podaną w § 4 ust. 1 pkt 27 projektu planu wysokość zabudowy mierzy się od najniższego poziomu gruntu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego (w tym budynku). Regulacja ta ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego tak, aby wysokość budynków i innych obiektów budowlanych można było odnieść do relatywnie porównywalnego poziomu odniesienia, niezależnie od sposobu w jaki zostaną zaprojektowane kondygnacje oraz wejścia do budynku, z uwzględnieniem naturalnego ukształtowania terenu.

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona.

Wskazana na rysunku projektu planu „orientacyjna lokalizacja obiektu hydrogeologicznego” została wyznaczona w zgodności z mapą wskazaną przez Urząd Marszałkowski Województwa Łódzkiego jako źródło informacji o udokumentowanych ujęciach wód podziemnych. Ponadto ustalenia projektu planu uzyskały pozytywną opinię właściwych służb geologicznych, które dokonują jego oceny pod kątem udokumentowanych ujęć wód podziemnych. Warto zaznaczyć, że „orientacyjna lokalizacja obiektu hydrogeologicznego” została na rysunku planu wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**