

ZARZĄDZENIE Nr 4121 /VIII/20
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 25 maja 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

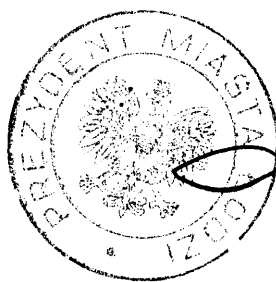
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471 i 782), w wykonaniu uchwały Nr XVI/675/19 z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wniosek złożony w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych, 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

Załącznik
do zarządzenia Nr 4121 /VIII/20
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 25 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych.

W okresie przewidzianym do składania wniosków, tj. od 19 grudnia 2019 r. do 31 stycznia 2020 r. wpłynął 1 wniosek.

Wniosek nr 1

- wpłynął 27 stycznia 2020 r.,
- złożony przez WYD4 sp. z o.o. z siedzibą przy al. Piłsudskiego 79 w Łodzi 90-330,
- dotyczy nieruchomości oznaczonych jako działki geodezyjne nr 17/24, 17/26, 17/31 w obrębie W-23 położonej przy al. Piłsudskiego.

Wnioskodawca wnosi o:

- 1) *Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla całego obszaru objętego zmianą planu - 75%;*
- 2) *Ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy - minimum 0,7 i maksimum 4,5 dla całego obszaru objętego zmianą planu.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 1 i 2.

Wyjaśnienie: W projekcie zmiany planu wprowadzony zostanie zapis ustalający wyższe wskaźniki powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy dla działek o powierzchni mniejszej niż 8 000 m². Jednocześnie ww. wskaźniki dla działek o powierzchni większej niż 8 000 m² utrzymane zostaną na dotychczasowym poziomie. Treść zapisu projektu planu będzie miała następujące brzmienie:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek o powierzchni poniżej 4000 m² - 75%,
 - dla działek o powierzchni od 4 000 m² do 8 000 m² - 75%,
 - dla działek o powierzchni powyżej 8 000 m² - 65%,
- b) minimalna intensywność zabudowy: bez zmian - 0,7,
- c) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla działek o powierzchni poniżej 4000 m² - 4,5,
 - dla działek o powierzchni od 4 000 m² do 8 000 m² - 3,5,
 - dla działek o powierzchni powyżej 8 000 m² - 3,0.

W odniesieniu do działek o powierzchni poniżej 8 000 m² w obowiązującym planie (uchwała Nr VI/214/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów

kolejowych) wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony został na poziomie 65 %, natomiast maksymalna intensywność zabudowy na poziomie 3,0. Są to jedne z najwyższych wskaźników ustalone dla terenów o takim przeznaczeniu, tj. zabudowy usługowej (U). Wyższe wartości obu wskaźników obowiązują dla terenów już intensywnie zabudowanych i o mniejszej powierzchni działek. Należy mieć na uwadze, że przywołana wartość maksymalnej intensywności zabudowy, dotyczy wyłącznie kondygnacji nadziemnych. Dla kondygnacji podziemnych, zgodnie z § 5 pkt 5 lit a planu miejscowego obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy na poziomie 2,0.

Jedną z zasadniczych kwestii w toku tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest zapewnienie wyrównanych możliwości inwestycyjnych na terenach o podobnych warunkach inwestowania (tj. warunkach wynikających z położenia w strukturze miasta, funkcji, wielkości działki). W tym kontekście, zasadnym jest utrzymanie dotychczasowych ustaleń planu dla działek o powierzchni powyżej 8 000 m², przy jednoczesnym zwiększeniu wskaźników dla działek o mniejszej powierzchni. Utrzymanie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy ustalonych w obowiązującym planie miejscowym (65% i 3,0) nie ogranicza możliwości realizacji projektu budowlanego zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę.

3) *Ustalenie wysokości zabudowy – maksimum 35,0 m dla całego obszaru objętego zmianą planu.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 3.

Wyjaśnienie: Jak wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może być większa niż 21,0 m z pewnymi zastrzeżeniami. Budynki o wysokości rzędu 35,0 m są dopuszczalne, jednak ich realizacja powinna być uzasadniona względami kompozycyjnymi. Mając na celu właśnie kształtowanie kompozycji przestrzennej w przedmiotowym rejonie, najwyższe dopuszczalne wysokości przyjęto w narożnikach skrzyżowania ulic al. Piłsudskiego i Śmigłego-Rydza (35,0m). Obszar objęty zmianą planu położony jest poza ww. narożnikami i ustalenie na całej jego powierzchni takiej samej wysokości co w narożnikach zaburzy układ kompozycji przestrzennej jednego z najważniejszych skrzyżowań w mieście. Stąd przewyższenia rzędu do 35,0 m dopuszczone mogą być wyłącznie lokalnie oraz w określonych lokalizacjach.

W obowiązującym planie parametry wielkościowe i lokalizacyjne dla budynków realizowanych w wysokości 35,0 m określone są w § 25 ust. 3 pkt 3 lit. c. Niniejsza zmiana planu prowadzić ma do doprecyzowania lokalizacji obszarów, w których możliwa jest realizacja budynków średniowysokich (tj. o wysokości do 35,0 m). Z projektu zmiany planu usunięte zostaną ustalenia § 25 ust. 3 pkt 3 lit. c zmienianego planu, a na rysunku planu, w ramach jednego terenu zostanie wyznaczona strefa A, różniąca się ustaleniami w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy. W jej granicach możliwa będzie lokalizacja budynków średniowysokich, tj. o maksymalnej wysokości 35,0 m.

Ponadto z uwagi na obecność budynków zabytkowych oraz ochronę konserwatorską całego założenia urbanistycznego jeszcze większa intensyfikacja zagospodarowania jest sprzeczna z wymogami wytycznych konserwatorskich. Możliwości w zakresie nadbudowy budynków historycznych (stanowiących ponad połowę możliwej do realizacji zabudowy) wynikające ze stanu istniejącego, są mocno ograniczone.

- 4) *W nawiązaniu do pkt 3 powyżej wnioskuje o nieumieszczanie ograniczeń dla wysokości budynków, o których mowa np. w zapisach § 25 pkt 3 2)a i 3)c obecnie obowiązującego MPZP z 6 marca 2019 r. (Uchwała Nr VI/214/19).*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie zmiany planu usunięte zostaną ww. ograniczenia. Wprowadzona zostanie wyznaczona w ramach jednego terenu strefa A, różniąca się ustaleniami zmiany planu w zakresie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy.

- 5) *Ustalenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla samochodów – pomiędzy 5 a 10 miejsc parkingowych przypadających na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej.*
- 6) *Ustalenie minimalnej liczby nasadzeń drzew tylko w przypadku realizacji parkingów naziemnych (czyli z wyłączeniem garaży podziemnych).*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 5 i 6.

Wyjaśnienie: Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej (W3b), w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość Studium określa przedział wymaganych miejsc parkingowych jako „od 5 do 15 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, musi posługiwać się językiem precyzyjnym, stąd niezbędne jest ustalenie jednej wartości wskaźnika, nie zaś jego przedziału. Przyjęcie niższych wskaźników parkingowych (rzędu wnioskowanych 5-10) jest zasadne w tej części jednostki W3b, gdzie występują historycznie ukształtowane śródmiejskie kwartały o znacznie ograniczonych możliwościach realizacji nowych miejsc parkingowych (zwłaszcza w kubaturze). Przedmiotowy teren będąc terenem inwestycyjnym, gdzie realizowany jest wysokiej klasy kompleks usługowo-kulturalny, stanie się istotnym generatorem ruchu komunikacyjnego. Każda intensyfikacja zagospodarowania (rozbudowa obiektu, budowa nowych obiektów) będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe – dla pracowników, dla klientów, stąd potrzeba utrzymania przedmiotowego wskaźnika na poziomie, który zapewni proporcjonalny do intensyfikacji zagospodarowania przyrost miejsc parkingowych tj. 12 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej. Zgodnie z §13 ust. 1 zmienianego planu ustalone wskaźniki miejsc parkingowych dotyczą nowoprojektowanych budynków lub ich części, co nie ogranicza funkcjonowania istniejącego obiektu, ani możliwości jego rozwoju. Biorąc pod uwagę realizowany projekt budowlany, przy wskaźniku ustalonym w planie miejscowym, tj. 12 miejsc parkingowych / 1 000 m² powierzchni użytkowej zapotrzebowanie na miejsca parkingowe wyniesie ok. 198 miejsc. Realizowany projekt budowlany przewiduje realizację 258 miejsc parkingowych. Utrzymanie wskaźnika ustalonego w planie miejscowym nie ogranicza możliwości realizacji projektu zgodnie z pozwoleniem na budowę.

Obowiązek realizacji nasadzeń drzew, zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 5 zmienianego planu ograniczony jest wyłącznie do parkingów wielostanowiskowych o wielkości 26 miejsc i większych. Parking należy rozumieć zgodnie z definicją zamieszczoną w § 3 pkt 25 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065), która brzmi: *ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: (...) parkingu - należy przez to rozumieć*

wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują. Powyższa definicja jasno określa parking jako wydzieloną powierzchnię terenu, w związku z czym swoim zakresem znaczeniowym nie obejmuje parkingów urządzanych w garażach podziemnych czy wielokondygnacyjnych. Powyższa kwestia nie powinna budzić wątpliwości interpretacyjnych, bowiem zgodnie z techniką prawodawczą, a także § 4 ust. 2 zmienianego planu cyt.: „*Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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*”. Obiekty kubaturowe służące parkowaniu lub posiadające zlokalizowane w nich miejsca do parkowania określane są mianem garaży.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA