

ZARZĄDZENIE Nr 6784/VIII/21
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 marca 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Rokicińskiej i Transmisyjnej oraz terenów kolejowych.

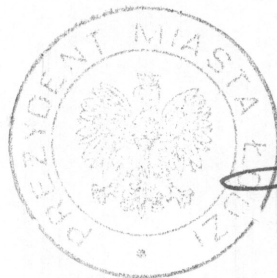
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), w wykonaniu uchwały Nr XXVII/907/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Rokicińskiej i Transmisyjnej oraz terenów kolejowych

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wniosek złożony w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Rokicińskiej i Transmisyjnej 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
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 6784 /VIII/21
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 16 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosku złożonego w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Rokicińskiej i Transmisyjnej oraz terenów kolejowych.

W okresie przewidzianym do składania wniosków, tj. od 3 sierpnia 2020 r. do 31 sierpnia 2020 r. wpłynął 1 wniosek - złożony przez Transgourmet Polska Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Zamenhofska 133 w Poznaniu 61-131. Wniosek wpłynął dnia 18 sierpnia 2020 r.

Wnioskodawca wnosi o ujęcie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następujących parametrów i wskaźników:

- 1) *Wskaźnik miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu: 20 mp/1000 m² powierzchni użytkowej, wskaźnik ten byłby zaspokojony w ramach istniejących miejsc parkingowych pod dachem, wskaźnik o zbliżonej wielkości funkcjonuje w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 1.

Wyjaśnienie: Ustalane w planach miejscowych wskaźniki miejsc parkingowych są wyrazem spójnej miejskiej polityki parkingowej sformułowanej m.in. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z jej założeniami obszar miasta podzielony został na III strefy o zróżnicowanych wskaźnikach parkowania, w ten sposób, że najbardziej wewnętrzna strefa śródmiejska odznacza się największymi obostrzeniami, natomiast strefa zewnętrzna wymaga zapewnienia stosunkowo dużej liczby miejsc do parkowania. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie III, poza tzw. obszarem współczesnego rozwoju strefy wielkomiejskiej. Wskaźnik parkowania dla zabudowy usługowej w tej strefie określony został na poziomie minimum 25 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Stąd przyjęty w projekcie planu wskaźnik musi być zgodny z ustalonym w Studium, tj. 25 miejsc/1000 m² powierzchni użytkowej.

Dotychczas obowiązujący dla przedmiotowego terenu plan miejscowy (uchwała Nr XXII/478/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Rokicińskiej i Augustów oraz torów PKP) wymaga realizacji miejsc parkingowych na poziomie 30 miejsc/1000 m² powierzchni użytkowej.

- 2) przesunięcie istniejącej nieprzekraczalnej linii zabudowy (załącznik graficzny), która w poprzednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest niespójna z linią zabudowy działek sąsiednich i uniemożliwia racjonalne zagospodarowanie terenu z gospodarczego punktu widzenia, jak i od strony ładu urbanistycznego, a konkretnie uniemożliwia realizację nowych inwestycji na samym terenie np. galerii handlowej oraz modernizację istniejącej hali np. budowę nowych doków rozładunkowych dla działu HoReCa;

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 2.

Wyjaśnienie: Wniosek został uwzględniony w zakresie przebiegu linii zabudowy wzdłuż ulicy Rokicińskiej. W zakresie przebiegu pozostałych linii zabudowy, wyznaczony w projekcie planu przebieg nie jest tożsamy z tym przedstawionym na załączonym do wniosku rysunku, jednak zapewnia możliwości rozwoju przedmiotowego terenu w szerszym zakresie niż plan obowiązujący. W projekcie planu ustalono linie zabudowy, które m.in. umożliwiają realizację nowych inwestycji od strony ulicy Rokicińskiej, a także rozbudowę istniejących obiektów m.in. w kierunku północnym.

Wniosek nie został uwzględniony w zakresie rodzaju linii zabudowy ustalonym wzdłuż ulicy Rokicińskiej. Od strony przestrzeni publicznej, jaką jest ulica Rokicińska w projekcie planu ustalono linię zabudowy równoległej, która obliuguje do lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 10 m. Takie rozwiązanie służyć ma kształtowaniu ładu przestrzennego poprzez wytworzenie zabudowy od strony przestrzeni publicznej, podobnie jak to ma miejsce na terenie sąsiednim (istniejący salon samochodowy). W zakresie rodzaju pozostałych linii zabudowy wniosek został uwzględniony - w projekcie planu wyznaczone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy.

- 3) zniesienie zakazu podziału nieruchomości i wprowadzenie możliwości podziału nieruchomości do 2 500 m² powierzchni działki z szerokością frontu minimum 30 m, które jest podyktowane między innymi możliwością zaistnienia na tym terenie operatora restauracji typu fast food, dla którego standard nieruchomości do wydzielenia pod inwestycję i zagospodarowania jej mieści się w przedziale 2 000 – 2 500 m², a także możliwością zaistnienia innych operatorów obiektów usługowo-handlowych;

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 3.

Wyjaśnienie: Wniosek został uwzględniony w zakresie wprowadzenia możliwości podziału nieruchomości poprzez ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na 2 500 m², która zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi dodatkowe, fakultatywne ustalenie planu miejscowego i ma zastosowanie w sytuacji podziału nieruchomości.

Wniosek nie został uwzględniony w zakresie ustalenia parametru minimalnej szerokości frontu działek, który zgodnie z treścią wniosku, miałby mieć zastosowanie w sytuacji podziału nieruchomości, podobnie jak wnioskowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych. Parametr określający minimalną szerokość frontu działek stanowi przedmiot regulacji planu miejscowego wyłącznie w zakresie ustalonych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości, a więc ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji kiedy nieruchomość

podlega procedurze scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) (art. 101 i następane). Zgodnie z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1587) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności m.in. minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek. Parametry te dotyczą wyłącznie działek, które powstają w wyniku przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości, a nie mają zastosowania przy łączeniu i podziale działek albo przy podziale działek dokonywanych poza tą procedurą. W związku z powyższym akt prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zawiera ustaleń w zakresie szerokości frontu działek dla nowo wydzielonych działek budowlanych, mogących powstać w wyniku wniosku właściciela składanego poza procedurą scaleń i podziałów nieruchomości.

4) *maksymalna wysokość zabudowy 16 m;*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek w pkt 4.

Wyjaśnienie: W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy - 16 m. Jednocześnie, z uwagi na potrzebę kształtowania ładu przestrzennego, w celu ujednolicenia wysokości zabudowy realizowanej od strony przestrzeni publicznej, jaką jest ulica Rokicińska, w części nieruchomości przylegającej do ul. Rokicińskiej ustalona w planie maksymalna wysokość zabudowy jest niższa, ale odpowiadająca wysokości budynków zrealizowanych w terenie sąsiednim.

5) *maksymalna wysokość jednej kondygnacji 5 m;*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 5.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie wprowadza się żadnych ustaleń w zakresie maksymalnej wysokości pojedynczej kondygnacji. Wysokość pojedynczej kondygnacji może być ustalona dowolnie w dostosowaniu do potrzeb prowadzonej działalności i realizowanych inwestycji.

6) *kąt nachylenia dachu 3°-40° umożliwiający realizację zarówno dachów płaskich, jak i również krytych dachówką;*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku w pkt 6.

Wyjaśnienie: Wnioskowany kąt nachylenia połaci dachowych daje szerokie możliwości kształtowania geometrii dachu, co nie służy kształtowaniu ładu przestrzennego. W obszarze objętym projektem planu występują budynki o dachach płaskich i jeden o nachyleniu do 30°. Z uwagi na istniejący i projektowany sposób zagospodarowania, wynikający z ustalonej funkcji terenu (tereny zabudowy usługowej z dopuszczalną lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych w projekcie planu określono na 30°.

7) *maksymalna powierzchnia zabudowy 70% działki;*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 7.

Wyjaśnienie: Aktualnie, powierzchnia zabudowy w przedmiotowym obszarze wynosi około 30%. Wnioskowana wartość wskaźnika (70%) jest zatem znacząco wyższa. W obszarze inwestycji, oprócz powierzchni przeznaczonej pod zabudowę niezbędne jest zapewnienie terenu pod miejsca postojowe dla pracowników, parking dla klientów, układ komunikacji wewnętrznej oraz uwzględnienie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja nowych budynków lub ich części wymagać będzie zapewnienia miejsc parkingowych w odpowiednio większej ilości. Ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na wnioskowanym poziomie oznaczać będzie, że na ww. elementy zostanie załedwie 30% powierzchni działki, co jest niewystarczające. W projekcie planu miejscowego wskaźnik powierzchni zabudowy przyjęty został na poziomie zbliżonym do poziomu ustalonego dla terenów o takim samym przeznaczeniu wyznaczonych w innych, obowiązujących planach miejscowych. Wartość wskaźnika ustalona została na wyższym poziomie niż wynika to z istniejącego stanu zagospodarowania, umożliwiając tym samym rozwój zabudowy (rozbudowę lub lokalizację nowych obiektów) przy jednoczesnym zapewnieniu miejsca na ww. elementy zagospodarowania (parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń).

8) *minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15% działki;*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 8.

Wyjaśnienie: Ustalenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie nie jest możliwe do realizacji, biorąc pod uwagę m.in. istniejący stan zagospodarowania przedmiotowego terenu. Aktualnie teren pozostaje utwardzony na znacznej powierzchni, a udział powierzchni czynnej biologicznie wynosi mniej niż 9% powierzchni terenu. Ponadto, część niezabudowanego terenu wymaga urządzenia jako miejsca parkingowe, zgodnie z ustalonym wskaźnikiem, co uniemożliwia wykorzystanie go pod powierzchnie aktywne przyrodniczo. Z powyższych względów wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalony został w projekcie planu na poziomie niższym niż wnioskowany.

9) *ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m;*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględniać wniosku w pkt 9.

Wyjaśnienie: Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz materiały z jakich mogą być wykonane nie są przedmiotem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a - zgodnie z art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - odrębnej uchwały Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588) w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi, zmienionej uchwałą Nr LXII/1597/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5464).

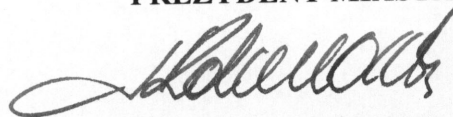
Wnioskodawca wnosi również o:

10) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej;

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek w pkt 10.

Wyjaśnienie: Projekt planu nie wprowadza rozwiązań, które uniemożliwiłyby dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej. Ustalenia planu zapewniają obsługę komunikacyjną w oparciu o istniejący stan zagospodarowania, utrzymują także rozwiązania projektowane w obowiązującym planie miejscowym (drogę publiczną wzdłuż terenu kolejowego).

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA