Druk Nr 93/2022
Projekt z dnia 11 kwietnia 2022 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia .... r.

w sprawie uznania za niezasadne wezwania do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 w związku z art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 17 ust. 2 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 935), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa dokonanego uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598 oraz z 2018 r. poz. 3934), uznaje się za niezasadne z uwagi na okoliczności wskazane w uzasadnieniu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do powiadomienia Wzywającej o podjęciu niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Robert Kowalik

WICE PREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Małgorzata Mikołaj Wodnicka

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Magdalena Talar-Wiśniewska

Projekt zgodny z przepisami prawa, opinia pozytywna pod względem formalnym

RADCA PRAWNY
Łd-M/1004
Joanna Lachowicz
23.03.2022 r.

RADCA PRAWNY
Łd-M-1200
Sławomir Klimczak
28.03.2022 r.

GŁÓWNY SPECJALISTA
24.03.2022 r.
Marzena Jóźwiak

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

UZASADNIENIE

W piśmie z dnia 11 lutego 2022 r. wezwała Radę Miejską w Łodzi do usunięcia prawa zawartego w uchwale Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta.

Wezwanie zostało wniesione do Rady Miejskiej w Łodzi w trybie art. 101 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 maja 2017 r. Wezwanie do usunięcia naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia wnoszone w trybie art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi obligatoryjną czynność poprzedzającą wniesienie skargi do sądu administracyjnego w razie bezskuteczności wezwania i dotyczy m.in. uchwał rad gmin podjętych przed dniem 1 czerwca 2017 r.

Wzywająca Spółka powołała się na przysługujące jej prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr położoną w Łodzi w obrębie geodezyjnym G-3. Wzywająca wskazała, iż ww. nieruchomość znajduje się w granicach terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolami: 1U/KG, 1KPX, 2KPX, 4U i 4ZP.

Wzywająca zarzuca, iż ww. plan miejscowy narusza szereg przepisów prawa materialnego, cyt:

1)„art. 31 ust. 3 Konstytucji RP poprzez:

a)kształtowanie ustaleń planu z 2014 r. dotyczących ochrony budynku zlokalizowanego na dz. ew. w sposób nieproporcjonalny do celu ochrony, przy równoczesnej bardzo istotnej ingerencji w prawo własności Wzywającej,

b)wyznaczenie publicznych ciągów (tereny 1KPX, 2KPX) w miejscu, w którym tereny o tej funkcji są całkowicie zbędne dla realizacji interesu publicznego,

c)wyznaczenie publicznego terenu 4ZP na części dz. ew. o powierzchni aż 1621 m^2 w sytuacji gdy:

- brak jest interesu publicznego, który uzasadniałby wyznaczenie w granicach nieruchomości Skarżącej przedmiotowego terenu o aż tak dużej powierzchni,

- brak jest faktycznej możliwości by przeznaczenie określone dla tego terenu zostało kiedykolwiek zrealizowane;

2)niezastosowanie art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) poprzez zredagowanie ustaleń dotyczących budynku na dz. ew. w sposób dążący do jego zachowania w niezmienionym kształcie i formie, co jest sprzeczne z ładem zarówno przestrzennym, jak i architektonicznym,

3)niezastosowanie art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. poprzez wyznaczenie granic terenów całkowicie ignorujących strukturę własnościową,

4)niezastosowanie § 57 rozporządzenia z 2002 r. poprzez kształtowanie ustaleń planu z 2014 r. dotyczących ochrony budynku zlokalizowanego na dz. ew. w sposób uniemożliwiający zapewnienie światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi,

5)błędnej wykładni art. 15 u.p.z.p. poprzez przyjęcie, iż możliwe jest narzucenie w planie z 2014 r. prywatnemu podmiotowi obowiązku realizacji ustalonego przeznaczenia terenu 1U/KG,

6)niezastosowanie art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. poprzez nieokreślenie proporcji pomiędzy funkcjami zdefiniowanymi dla terenu oznaczonego symbolem 1U/KG przy równoczesnym dopuszczeniu realizacji wyłącznie jednej z funkcji (usługowej) oraz określeniu, że druga (miejsca postojowe) objęta jest „obowiązkiem realizacji",

7)niezastosowanie art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. poprzez ustalenie możliwości zabudowy nad terenem 1KPX z równoczesnym brakiem wyznaczenia parametrów i wskaźników tej zabudowy,

8)niezastosowanie art. 20 ust. 1 u.p.z.p. poprzez ustalenie dla terenu 4ZP przeznaczenia niezgodnego ze studium m. Łodzi".

Rada Miejska w Łodzi nie podziela stanowiska Wzywającej i tym samym uznaje wezwanie za niezasadne.

Podjęcie kwestionowanej uchwały umocowane jest w przepisach obowiązującego prawa. Jej treść odpowiada wymogom stawianym przez przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i zgodna jest z ustaleniami obowiązującego w 2014 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

W trakcie sporządzania projektu zakwestionowanej uchwały przeprowadzono wszystkie wymagane przepisami prawa czynności proceduralne. Projekt uchwały poddany był procesowi uzgadniania z innymi organami administracji publicznej, a także szerokiemu uspołecznieniu konstruowanych rozwiązań i zapisów.

Projekt planu był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu (w styczniu 2013 r., a następnie w styczniu 2014 r.).

Wzywająca Spółka nie uczestniczyła w procedurze planistycznej, tj. nie składała wniosków ani nie wnosiła uwag do projektu planu. Żadna z uwag wniesionych przez inne podmioty nie dotyczyła nieruchomości objętej wezwaniem.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów zamieszczonych w wezwaniu, Rada Miejska w Łodzi wskazuje jak poniżej.

W zakresie zarzutów opisanych powyżej w pkt 1a, pkt 2 i pkt 4.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią jedno z narzędzi ochrony szeroko pojętego dziedzictwa kulturowego, prowadzonej w Polsce kompleksowo i wielopłaszczyznowo. Jednym z elementów dziedzictwa kulturowego są dobra kultury współczesnej.

Zapisy planu miejscowego uchwalonego kwestionowaną uchwałą są wynikiem wielu opracowań specjalistycznych, analiz stanu istniejącego, prawnego i stanu wynikającego z dokumentów dotyczących obszaru objętego planem.

Celem planu jest m.in. ochrona budynku posadowionego na terenie oznaczonym symbolem 4U, który stanowi dobro kultury współczesnej (obiekt Dom Handlowy „Motozbyt", ul. P. Skargi 12 - oznaczony na rysunku planu nr 27). Ochrona została ustanowiona ze

względu na wyjątkowe walory obiektu, m.in. nowatorskie rozwiązania funkcjonalno-technologiczne i konstrukcyjno-materiałowe. Obiekt zyskał uznanie współczesnych i zaznacza się w strukturze przestrzennej, pomimo zatarcia jego pierwotnego wyglądu współczesnymi naniesieniami, wykończeniem elewacji i kolorystyką.

Wykonane w toku procedowania projektu planu miejscowego opracowanie autorstwa prof. nadz. PŁ dr hab. inż. arch. Joanny Olenderek (Olenderek J., *Polityka ochrony dóbr kultury współczesnej, opracowanie studialno-koncepcyjne*, maszynopis, Łódź 2008 rok) wskazało listę obiektów predysponowanych do miana dóbr kultury współczesnej. W oparciu o ww. opracowanie budynek przy ul. Skargi 12 został poddany analizie. Przyjęte kryteria waloryzacji, a także ocena możliwości zagospodarowania otaczającego obszaru zadecydowały o uznaniu ww. obiektu jako dobro kultury współczesnej w planie miejscowym. Rozszerzenie katalogu dóbr kultury współczesnej było zgodne z obowiązującym w czasie procedowania projektu planu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. (cyt.: „Jednocześnie wskazuje się możliwość rozszerzenia listy dóbr kultury współczesnej na dalszych etapach prac planistycznych w tym m.in. w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego" – str. 172).

Budynek powstał w latach 1961-1964, w stylu modernistycznym. Autorami koncepcji architektonicznej byli arch. Zenon Grajek, arch. Ryszard Połomski, natomiast konstrukcji – Marian Strykowski. Konstrukcja budynku jest szkieletowa. Szkielet stanowi siatka słupów i podciągów żelbetowych. Słupy i podciągi tworzą w połączeniu sztywną ramę. Całość zaprojektowano w zwartej bryle czworoboku na rzucie prostokąta z podwórzem wewnętrznym zamkniętym z czterech stron, na parterze ze ścianami ze szkła w konstrukcji stalowej, wyżej ze ścianami pełnymi. Kompozycja bryły opiera się na zasadzie kontrastu – przeszklony, filigranowy parter z rytmem słupów konstrukcyjnych kontrastuje z masywną bryłą kondygnacji wyższych, ujętych w zwarty, zawieszony, surowy blok, wysunięty poza obrys przyziemia. Bryła wyższych poziomów rozrzeźbiona jest jedynie od strony południowej poprzez matrycę okien ujętą modernistyczną ramą. Pierwotna bryła budynku posiadała plastyczny akcent w postaci obramienia wejść do budynku, którego śladów nie sposób odnaleźć w obecnym jego kształcie.

Zamknięta, skończona forma budynku wzbogaca obszar (kwartał miejski, pierzeję ulicy, projektowany park) i stanowi dominantę w skali urbanistycznej. Wprowadzenie zaplecza budynku do jego dziedzińca powoduje, że bryła architektoniczna jest atrakcyjna i reprezentatywna z każdej strony. Obniżenie dolinne w rejonie dawnego koryta rzeki Dąbrówki, ujęte w planie miejscowym jako tereny zieleni urządzonej uwypukla walory architektoniczne obiektu, natomiast ciągi pieszo-jezdne gwarantują dostępność zarówno do budynku „Motozbytu" jak i sąsiadujących terenów zielonych, potęgując ruch pieszy w rejonie jego usługowego parteru. Plan zakłada wzmocnienie ekspozycji i podkreślenie walorów dobra kultury współczesnej.

Zgodnie z § 8 ust. 12 pkt 27 planu miejscowego, dla przedmiotowego obiektu ustalono: obowiązek zachowania konstrukcji obiektu, pierwotnej bryły i kompozycji elewacji, oraz dopuszczono rozbudowę – w postaci łącznika na kondygnacjach powyżej parteru.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ochrona dóbr kultury współczesnej, jest jednym z zadań planowania i zagospodarowania przestrzennego. Definicję dobra kultury współczesnej ustawodawca wprowadził w art. 2 pkt 10 ww. ustawy, zaś w jej art. 15 ust. 2 pkt 4 wprowadził obowiązek określenia zasad ich ochrony.

Bryła i kompozycja elewacji, a także konstrukcja stanowią unikalne cechy obiektu, które zadecydowały o objęciu go ochroną, zatem w planie miejscowym konieczne było wprowadzenie stosownych ustaleń. Ustalenia w zakresie parametrów i sposobu zagospodarowania obszaru w otoczeniu dawnego domu handlowego uwzględniają

harmonijne kształtowanie przestrzeni i gwarantują utrzymanie ładu przestrzennego (m.in. zbliżona wielkość kwartału zabudowy na sąsiadujących terenach, zapewnienie dostępu do terenów zieleni urządzonej, zabezpieczenie miejsc pod parkingi i infrastrukturę techniczną, ekspozycja wartościowego budynku poprzez lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej, kształtowanie proporcjonalnych wnętrz urbanistycznych, zróżnicowanie funkcjonalne – lokalizacja zabudowy usługowo-mieszkaniowej). Celem ustaleń planu miejscowego było zapewnienie utrzymania obiektu w jego pierwotnej formie poprzez podkreślenie jego atutów i wyeksponowanie z przestrzeni publicznej. Plan dopuszcza również realizację łącznika, który może wzbogacić ww. obiekt o nowe powiązania przestrzenne i funkcjonalne z sąsiednim terenem 1U/KG, stanowiąc rekompensatę wprowadzonych ograniczeń.

Utrudnienia w możliwości realizacji nowych okien, jakie ustala plan miejscowy, wynikają z przedmiotu ochrony budynku – jego bryły i kompozycji elewacji, związanych z pierwotną funkcją. Budynek dawnego Domu Handlowego „Motozbyt" był obiektem wielofunkcyjnym, związanym z obrotem detalicznym i zaopatrywaniem sieci sklepów w samochody, motocykle, artykuły motoryzacyjne, a także działalnością w zakresie obsługi technicznej. Charakter pierwotnej funkcji budynku utrudnia lokalizację pomieszczeń przeznaczanych na pobyt ludzi. Przeważającą powierzchnię budynku stanowiły pomieszczenia magazynowe, które nie wymagały doświetlenia. Częściowe doświetlenie kondygnacji powyżej parteru zapewniają okna zlokalizowane od strony dziedzińca. Realizacja nowych otworów okiennych w elewacjach zewnętrznych powyżej parteru zatarłaby czytelność kompozycji architektonicznej.

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową nie stanowią przesądzenia o konieczności realizacji w budynku pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. W ramach ustalonej w planie funkcji (handlu, gastronomii i kultury oraz realizowanych na kondygnacjach z wyłączeniem parteru usług administracyjno-biurowych, hotelarstwa i zakwaterowania turystycznego, usług konferencyjnych, sportu i rekreacji) niezbędne jest takie rozplanowanie pomieszczeń i ich funkcji aby zapewnić zapewnienie światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z wymogami 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, z 2020 r. poz. 1608 i 2351 oraz z 2022 r. poz. 248).

W zakresie zarzutu opisanego powyżej w pkt 1 lit. b.

Przeznaczone pod komunikację tereny publicznych ciągów (tereny 1KPX, 2KPX) wyznaczono w bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 4U, który zajmuje ww. obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej (nr 27). Otoczenie tego obiektu będące jego bezpośrednim sąsiedztwem (tereny komunikacyjne 1KPX i 2KPX oraz teren 4ZP) zostało zabezpieczone ustaleniami planu miejscowego przed swobodną zabudową w celu uwypuklenia walorów architektonicznych dobra kultury współczesnej i wzmocnienie jego ekspozycji, a także dla utrzymania integralności bryły budynku. Wyznaczone ciągi pieszo-jezdne dodatkowo gwarantują dostępność zarówno do budynku „Motozbytu" jak i zapewniają powiązanie z sąsiadującymi terenami zielonymi. Należy podkreślić, że w stanie istniejącym przed uchwaleniem kwestionowanego planu miejscowego nieruchomości przeznaczone w planie pod komunikację (tereny 1KPX i 2KPX) pełniły funkcje komunikacyjne i zapewniały dostępność do budynku.

W zakresie zarzutu opisanego powyżej w pkt 1 lit. c i pkt 8.

Teren oznaczony w planie symbolem 4ZP o przeznaczeniu pod zieleń urządzoną wyznaczony został m.in. w sąsiedztwie dobra kultury współczesnej położonego na terenie o symbolu 4U, ale przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Pabianickiej. Teren ten (4ZP) zabezpiecza potrzebę uzupełnienia istniejących oraz przewidywanych pod zabudowę

terenów w obszarze planu terenami wolnymi od zabudowy, zapewniając jego ekologiczny charakter. Część terenu 4ZP obejmuje nieruchomość Wzywającej w celu wyeksponowania walorów architektonicznych dobra kultury współczesnej znajdującego się na terenie 4U. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że na terenie 4ZP znajduje się kolektor sanitarny oraz projektowany jest podziemny zbiornik retencyjny. Teren ten zapewnia także powiązanie ulicy Pabianickiej z ul. Wólczańską.

Nie jest prawdą, że teren 4ZP został wyznaczony w sposób niezgodny z obowiązującym w 2014 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r.

Ww. Studium uchwalone uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., będące dokumentem kształtującym politykę przestrzenną miasta Łodzi, w ramach pożądanych kierunków zmian w zagospodarowaniu terenów – stosownie do załącznika nr 11 („Kierunki zagospodarowania – struktura funkcjonalna miasta") - przewiduje dla nieruchomości Wzywającej przeznaczenie terenu określonego symbolem UC1 – tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej. Tereny te (UC1) – stosownie do ustaleń ww. Studium (str. 148) - cyt. „obejmują obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z terenów zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną rolę tego obszaru w tożsamości miasta". Jest to, cyt.: „Teren historycznej osi krystalizacji układu miejskiego. Wszelkie działania, w tym inwestycyjne, podporządkowane być muszą historycznemu układowi przestrzennemu i istniejącej strukturze zabudowy, przy zapewnieniu poprawy obsługi terenu".

Wyznaczenie w planie miejscowym terenu o symbolu 4ZP z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną miało służyć utrzymaniu historycznego układu przestrzennego, a także poprawić obsługę terenu. Możliwość wyznaczenia terenu o przeznaczeniu ZP w terenie określonym w Studium z 2010 r. jako obszar funkcjonalny ulicy Piotrkowskiej (UC1) wynikała z uzupełniającej zasady zamieszczonej na ww. załączniku nr 11 („Kierunki zagospodarowania – struktura funkcjonalna miasta"), cyt. „Przedstawione przeznaczenie terenu odnosi się do wyznaczonego obszaru i oznacza jego wiodącą funkcję, nie może być odnoszone do poszczególnych nieruchomości a stanowi ustalenie do określenia funkcji podstawowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego".

Studium z 2010 r. jako jeden z priorytetów nakazywało zachowanie i podniesienie atrakcyjności i trwałości cennych przyrodniczo obszarów Łodzi. W tym celu zalecało w ramach ustaleń z zakresu ochrony środowiska jego zasobów oraz form ochrony przyrody m.in. w ramach podsystemu biologicznego wyznaczanie nowych terenów celu publicznego z przeznaczeniem na obszary zieleni urządzonej (str. 224 – pkt 3 lit. j).

Należy także wskazać, że zgodnie ze Studium z 2010 r. (str. 206) – cyt. pkt 6.3. lit. b: „W podziale funkcjonalnym, zakłada się tworzenie nowych i poszerzenie terenów zieleni urządzonej publicznie dostępnej w pierwszej kolejności na terenach predestynowanych dla tej funkcji, takich jak:

- tereny o niedostatecznej powierzchni terenów zieleni publicznej (śródmieście, duże osiedla mieszkaniowe),

- otoczenie wartościowych obiektów dziedzictwa kulturowego wymagających wyeksponowania w strukturze miasta.

Wyznaczony w planie teren 4ZP spełnia powyższe wymogi Studium. Ponadto dla ochrony i kształtowania obszaru miasta związanego z zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych Studium ustala tereny zieleni współtworzącej system przyrodniczy miasta w podstawowym zakresie – są to tereny istniejących lasów, zalesień oraz zieleni nieurządzonej związanej z obniżeniami dolinnymi i korytarzami ekologicznymi.

W związku z powyższym przewidziana w planie miejscowym lokalizacja „sztucznego cieku" lub fontanny (nawiązanie do rzeki Dąbrówki), dodatkowo uzasadnia wprowadzenie terenu zieleni urządzonej na analizowanym obszarze. (Lokalizację dawnego cieku można potwierdzić na mapie dawnych rzek w Łodzi:

http://mapa.lodz.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=7489987eb60a4369814e53d49cc58ffc&extent=19.317,51.7126,19.6459,51.8507)

Nie bez znaczenia jest także okoliczność, że lokalizacja terenów zieleni podnosi wartość i prestiż sąsiednich terenów, kształtując przestrzeń spełniającą wymogi w zakresie: właściwego mikroklimatu, odpowiedniej jakości powietrza, zwiększania retencji powierzchniowej, ograniczenia hałasu, sprzyjaniu różnorodności przyrodniczej, a także kompensują intensywną urbanizację obszaru. Tereny zieleni urządzonej są niezbędnym elementem zagospodarowania uwzględniającego zrównoważony rozwój.

W zakresie zarzutu opisanego powyżej w pkt 3.

Zarzut dotyczący wyznaczenia granic terenów w sposób całkowicie ignorujący strukturę własnościową jest o tyle niezasadny, że ustawodawca w żadnym z przepisów nie przewiduje ograniczeń w wyznaczaniu granic terenów rozgraniczających je od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania.

Wyznaczenie granic terenów dla nieruchomości Wzywającej w sposób określony w planie miejscowym było uzasadnione następującymi względami:

- stanem istniejącym,

- koniecznością zapewnienia powiązań komunikacyjnych w sąsiedztwie dobra kultury współczesnej na terenie 4U, w tym dostępu do projektowanego terenu zieleni urządzonej,

- dbałością o ekspozycję i zabezpieczenie integralności bryły ww. dobra kultury współczesnej,

- podniesieniu walorów przestrzeni poprzez wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zieleń.

W zakresie zarzutu opisanego powyżej w pkt 5.

Poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina, w ramach swojego władztwa planistycznego, określa przeznaczenie terenów objętych opracowaniem planu. Ustalenia planu, w tym przeznaczenie terenu mają zastosowanie do wszystkich gruntów nim objętych, niezależnie od tego czy dysponentem gruntu jest podmiot publiczny, czy prywatny.

Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu, a więc funkcja, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany (zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11 uchwały) stanowi przeznaczenie „docelowe", bez określenia terminu jego realizacji. Plan miejscowy nie „narzuca" obowiązku realizacji ustalonego w nim zagospodarowania, bowiem zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

W zakresie zarzutu opisanego powyżej w pkt 6.

Z ustaleń planu miejscowego dla terenu oznaczonego symbolem 1U/KG (zawarte głównie w § 25 planu) nie wynika dopuszczenie realizacji wyłącznie funkcji usługowej, albo funkcji wyłącznie parkingowej. Nie ma możliwości realizacji wyłącznie jednej funkcji, obecnie muszą być obie w dowolnej wzajemnej proporcji. Rozwiązanie to jest odmienne od ustaleń dla innych terenów o „łączonym" przeznaczeniu np. MWU kwestie te zostały doprecyzowane poprzez jednoznaczne stwierdzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej i usługi jako funkcji wyłącznych lub współistniejące na działce, zintegrowanych w jednym budynku lub w odrębnych budynkach. W związku z powyższym obie funkcje (U i KG) należy traktować jako współistniejące. Ustalenie dla przedmiotowego terenu przeznaczenia pod parkingi ma na celu zabezpieczenie terenu dla zapewnienia realizacji miejsc postojowych dla obsługi terenu 4U, co mieści się w zakresie normy prawnej odnoszącej się do sposobu realizacji miejsc parkingowych (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), obligującej do określenia w planie miejscowym oprócz minimalnej liczby miejsc do parkowania, również sposobu ich realizacji.

Kwestia proporcji czy relacji pomiędzy funkcjami możliwymi do realizacji w ramach jednego przeznaczenia nie została określona, bowiem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma takiego wymogu. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku terenu 1U/KG określenie takich proporcji jest wręcz niemożliwe. Wielkość powierzchni zajętej pod funkcję parkingową będzie bowiem uzależniona od powierzchni użytkowej usług realizowanych w terenach 1U/KG oraz 4U. Plan miejscowy wprowadza dowolność proporcji funkcji przy zachowaniu wymogu zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z programu terenów 4U i 1U/KG.

W zakresie zarzutu opisanego powyżej w pkt 7.

Zgodnie z § 34 ust. 2 pkt 3 przedmiotowego planu, ponad terenem 1KPX dopuszczona została możliwość budowy łącznika, który połączyłby istniejącą zabudowę zlokalizowaną w terenie 4U z zabudową na terenie 1U/KG. Celem takiego rozwiązania jest zapewnienie komunikacji pomiędzy budynkiem usługowym w terenie 4U, a ewentualnym parkingiem kubaturowym (lub parkingiem w ramach kubatury budynku usługowego) w terenie 1U/KG, gdzie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego ustalono realizację miejsc parkingowych dla obsługi terenu 4U. Dla przedmiotowego łącznika określono możliwość budowy łącznika na wysokości nie mniejszej niż 5 m.

Wymóg zawarty w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazujący na konieczność określenia w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest stosowany w ścisłym powiązaniu z ustaleniami planu określającymi rodzaj zagospodarowania, które w danym terenie jest dopuszczone do realizacji. W terenach bez prawa do zabudowy, część wskaźników jak np. maksymalna i minimalna intensywność zabudowy czy maksymalna wysokość zabudowy nie ma w ogóle zastosowania, przez co odstępuje się od ich ustalenia w planie miejscowym. W przypadku dopuszczenia możliwości budowy łącznika jako szczególnego, wyjątkowego obiektu budowlanego w terenie 1KPX prawodawca gminny uznał za wystarczający parametr minimalnej wysokości jego lokalizacji w tym terenie, nie wprowadzając regulacji w zakresie pozostałych wymiarów (gabarytów).

Z uwagi na wyżej wskazane względy, Rada Miejska w Łodzi postanowiła wezwania nie uwzględnić.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Magdalena Iach-Wiśniewska