

**ZARZĄDZENIE Nr 1858/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia 16 sierpnia 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 i 1506) w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1914/18 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: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga, 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**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga.**

W okresie przewidzianym do składania wniosków, tj. od 21 maja 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., **wpłynęło 12 wniosków**. Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Wniosek nr 1**

- wpłynął dnia 30 czerwca 2020 r.,
- złożony przez ██████████
- dotyczy działki nr 131/6 w obrębie S-2, położonej przy ul. Rewolucji 1905 r. 68/70/65 w Łodzi.

██████████ wnioskuje o „wprowadzenie tzw. strefy czystego powietrza na wskazanym odcinku ulicy Rewolucji 1905r tj. pomiędzy ul. Sterlinga a ul. Uniwersytecką oraz zakaz wjazdu innego niż docelowego pomiędzy ulicami Sterlinga a Uniwersytecką.”

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

**Wyjaśnienie:**

Wprowadzanie ograniczeń w zakresie ruchu samochodowego, w tym ustanawianie Stref czystego transportu, wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń planu miejscowego.

**Wniosek nr 2**

- wpłynął dnia 18 czerwca 2020 r.,
- złożony przez KONCEPT WS sp. z o.o. sp. k.,
- dotyczy działek nr 36/2 i 36/3 w obrębie S-2, położonych przy ul. Rewolucji 1905 r., oraz działki nr 36/4 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 65, 65A, 65B.

**KONCEPT WS sp. z o.o. sp. k. wnioskuje o:**

- 1) możliwość zagospodarowania nieruchomości budynkami zarówno o funkcji usługowej, jak i mieszkaniowej wielorodzinnej, a także o funkcji mieszanej, usługowo-mieszkalnej w dowolnych proporcjach;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy jako przedłużenie ciągów istniejącej zabudowy sąsiedniej wzdłuż ulicy Pomorskiej i ulicy Rewolucji 1905 r.;
- 3) wysoką wartość wskaźnika powierzchni nowej i istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni danej działki;
- 4) dopuszczalną maksymalną wysokość budynków - do 6 kondygnacji nadziemnych;
- 5) geometrię dachu - dopuszczalne zarówno dachy płaskie, jak i jedno- lub wielospadowe;
- 6) możliwie niską liczbę wymaganych miejsc postojowych.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

## **Wyjaśnienie:**

Ad 1. Wniosek uwzględniony.

Ad 2. Wniosek nieuwzględniony.

Jednym z celów planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla kształtowania nowej zabudowy, które przyczynią się do wytworzenia właściwej obudowy przestrzeni publicznych, w tym szczególnie historycznych przestrzeni publicznych, do których należą m.in. ul. Pomorska i ul. Rewolucji 1905 r. Zaproponowana we wniosku nieprzekraczalna linia zabudowy pozwala na nadmierną elastyczność zabudowy i nie gwarantuje realizacji ww. celu.

Ponadto zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jednym z kierunków działań dla jednostki W3b jest kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości oraz uzupełnianie istniejących pierzei ulic.

Ad 3 i 6. Wniosek nieuwzględniony.

Ze względu na ogólny charakter sformułowań, tj. brak precyzyjnego określenia wartości oczekiwanego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz liczby miejsc parkingowych nie ma możliwości uznania, że postulaty zostaną spełnione.

Ad 4. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określona zostanie maksymalna wysokość zabudowy, która wyrażona będzie w metrach, a nie w kondygnacjach. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Decyzja o liczbie realizowanych kondygnacji będzie należeć do inwestora na etapie projektu budowlanego, ale zabudowa będzie musiała spełniać parametr maksymalnej wysokości określony w metrach w planie miejscowym.

Ad 5. Wniosek uwzględniony.

W planie miejscowym zostaną zawarte ustalenia dotyczące maksymalnego kąta nachylenia połaci dachowych w przypadku dachów innych niż płaskie.

### **Wniosek nr 3**

- wpłynął dnia 24 czerwca 2020 r.,
- złożony przez Akademię Humanistyczno-Ekonomiczną w Łodzi,
- dotyczy działki nr 37/1 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 67 w Łodzi.

**Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi** wnioskuje o:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę ścisłą wysoką, w pierzei ulic do 8 kondygnacji nadziemnych (25 m), a w częściach centralnych (oddalonych od linii zabudowy) do 11 kondygnacji nadziemnych (35 m);
- 2) powierzchnię zabudowy do 90%;
- 3) intensywność zabudowy powyżej 9;

- 4) przeznaczenie na cele mieszkalne, edukacyjne i usługowe, w tym działalność gospodarczą o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;
- 5) możliwość budowy w parterze pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych (w tym parkingów i parkingów wolnostojących piętrowych);
- 6) uwzględnienie budowy kondygnacji podziemnych we wskaźniku intensywności zabudowy działki.

Uzasadnienie:

*“Obecne założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Studium) dla jednostki W3b określają wskaźnik intensywności zabudowy (2,5) oraz wysokość zabudowy (21-25m i 30m w przewyższeniach architektonicznych). Oznacza to możliwość budowy obiektów mieszkalnych o 7-8 kondygnacji nadziemnych. Powyższe skutkuje powierzchnią zabudowy działki 36% dla 7 kondygnacji i 31% dla 8 kondygnacji. Wynikający z tego udział powierzchni zabudowy do powierzchni gruntu jest stanowczo za mały dla racjonalnego wykorzystania gruntów w śródmieściu. Tereny w tej lokalizacji są bardzo drogie. Typowa powierzchnia zabudowy gruntów ustalana w decyzjach o warunkach zabudowy poza centrum miasta - dla gruntów o ponad dziesięciokrotnie niższej cenie rynkowej, oraz przy znacznie mniejszym zurbanizowaniu terenu - wynosi nie mniej niż 40%. Wskaźnik Intensywności Zabudowy powinien zostać wyznaczony z uwzględnieniem specyfiki zabudowy śródmiejskiej (zabudowa ścisła, wysoki koszt gruntu, zróżnicowanie wykorzystania) - czyli także z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, które są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.*

*Przy ustaleniu, że powierzchnia zabudowy działki wynikająca ze Studium (2,5 WIZ i 25m/8kondygnacji) wynosi 36% należy uwzględnić jeszcze do trzech kondygnacji podziemnych co powinno skutkować podniesieniem Wskaźnika Intensywności Zabudowy dla obszaru jednostki funkcjonalno-przestrzennej przy uszanowaniu pozostałych ustaleń Studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 4 i 6. Wniosek uwzględniony.

Ad 1. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Ponadto Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. gdy w pierzei ulicy występuje zabudowa wyższa niż 21 m.

Jednocześnie wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.

Ad 2. Wniosek nieuwzględniony.

Określony w planie wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy uwzględniać będzie wielkość i kształt istniejących działek oraz charakter istniejącej zabudowy. Jego wielkość będzie nawiązywać do działek o podobnych parametrach.

Projekt planu zawierał będzie ustalenie dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych.

Ad 3. Wniosek nieuwzględniony.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (Ogrody Sukiennicze). W jego granicach oraz w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 9,0 lub wyższym wiązałoby się z koniecznością przyjęcia w projekcie planu wysokości zabudowy znacznie przekraczającej parametrami zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę historyczną.

Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy stanowi wynikową wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia, zgodnie z rozpatrzeniem wniosku w pkt 1.

Ad 5. Wniosek uwzględniony.

W planie miejscowym zostaną określone szczegółowe warunki i ograniczenia dotyczące zasad realizacji zabudowy, które będą musiały zostać spełnione również w przypadku realizacji obiektów, o których mowa we wniosku.

#### **Wniosek nr 4**

- wpłynął dnia 24 czerwca 2020 r.,
- złożony przez Akademię Humanistyczno-Ekonomiczną w Łodzi,
- dotyczy działek nr: 38/1, 41/6 i 51/25 w obrębie S-2, położonych przy ul. Pomorskiej 69/71 w Łodzi.

**Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi** wnioskuje o:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę ścisłą wysoką, w pierzei ulic do 8 kondygnacji nadziemnych (25 m), a w częściach centralnych (oddalonych od linii zabudowy) do 11 kondygnacji nadziemnych (35 m);
- 2) powierzchnię zabudowy do 85%;
- 3) intensywność zabudowy powyżej 9;
- 4) przeznaczenie na cele mieszkalne, edukacyjne i usługowe, w tym warsztaty szkolne lub działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki;
- 5) możliwość budowy w parterze pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych (w tym parkingów i parkingów wolnostojących piętrowych);

6) uwzględnienie budowy kondygnacji podziemnych we wskaźniku intensywności zabudowy działki.

Uzasadnienie:

*“Obecne założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Studium) dla jednostki W3b określają wskaźnik intensywności zabudowy (2,5) oraz wysokość zabudowy (21-25m i 30m w przewyższeniach architektonicznych). Oznaczało możliwość budowy obiektów mieszkalnych o 7-8 kondygnacji nadziemnych. Powyższe skutkuje powierzchnią zabudowy działki 36% dla 7 kondygnacji i 31% dla 8 kondygnacji. Wynikający z tego udział powierzchni zabudowy do powierzchni gruntu jest stanowczo za mały dla racjonalnego wykorzystania gruntów w śródmieściu. Tereny w tej lokalizacji są bardzo drogie. Typowa powierzchnia zabudowy gruntów ustalana w decyzjach o warunkach zabudowy poza centrum miasta - dla gruntów o ponad dziesięciokrotnie niższej cenie rynkowej, oraz przy znacznie mniejszym zurbanizowaniu terenu - wynosi nie mniej niż 40%. Wskaźnik Intensywności Zabudowy powinien zostać wyznaczony z uwzględnieniem specyfiki zabudowy śródmiejskiej (zabudowa ścista, wysoki koszt gruntu, zróżnicowanie wykorzystania) - czyli także z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, które są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.*

*Przy ustaleniu, że powierzchnia zabudowy działki wynikająca ze Studium (2,5 WIZ i 25m/8kondygnacji) wynosi 36% należy uwzględnić jeszcze do trzech kondygnacji podziemnych co powinno skutkować podniesieniem Wskaźnika Intensywności Zabudowy dla obszaru jednostki funkcjonalno-przestrzennej przy uszanowaniu pozostałych ustaleń Studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 4 i 6. Wniosek uwzględniony.

Ad 1. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Ponadto Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. gdy w pierzei ulicy występuje zabudowa wyższa niż 21 m. Jednocześnie wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.

Ad 2. Wniosek nieuwzględniony.

Określony w planie wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy uwzględniać będzie wielkość i kształt istniejących działek oraz charakter istniejącej zabudowy. Jego wielkość będzie nawiązywać do działek o podobnych parametrach.

Projekt planu zawierał będzie ustalenie dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych.

Ad 3. Wniosek nieuwzględniony.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (Ogrody Sukiennicze). W jego granicach oraz w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 9,0 lub wyższym wiązałoby się z koniecznością przyjęcia w projekcie planu wysokości zabudowy znacznie przekraczającej parametrami zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę historyczną.

Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy stanowi wynikową wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia, zgodnie z rozpatrzeniem wniosku w pkt 1.

Ad 5. Wniosek uwzględniony.

W planie miejscowym zostaną określone szczegółowe warunki i ograniczenia dotyczące zasad realizacji zabudowy, które będą musiały zostać spełnione również w przypadku realizacji obiektów, o których mowa we wniosku.

#### **Wniosek nr 5**

- wpłynął dnia 24 czerwca 2020 r.,
- złożony przez Akademię Humanistyczno-Ekonomiczną w Łodzi,
- dotyczy działki nr 42/1 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 73 w Łodzi.

**Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi** wnioskuje o:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę ścisłą wysoką, w pierzei ulic do 8 kondygnacji nadziemnych (25 m), a w częściach centralnych (oddalonych od linii zabudowy) do 11 kondygnacji nadziemnych (35 m);
- 2) powierzchnię zabudowy do 85%;
- 3) intensywność zabudowy powyżej 9;
- 4) przeznaczenie na cele mieszkalne, edukacyjne i usługowe, w tym działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki;
- 5) możliwość budowy w parterze pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych (w tym parkingów i parkingów wolnostojących piętrowych);
- 6) uwzględnienie budowy kondygnacji podziemnych we wskaźniku intensywności zabudowy działki.

Uzasadnienie:

*“Obecne założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Studium) dla jednostki W3b określają wskaźnik intensywności zabudowy (2,5) oraz wysokość zabudowy (21-25m i 30m w przewyższeniach architektonicznych). Oznacza to możliwość budowy obiektów mieszkalnych o 7-8 kondygnacji nadziemnych. Powyższe skutkuje powierzchnią zabudowy działki 36% dla 7 kondygnacji i 31% dla 8 kondygnacji. Wynikający z tego udział powierzchni zabudowy do powierzchni gruntu jest stanowczo za mały dla racjonalnego wykorzystania gruntów w śródmieściu. Tereny w tej lokalizacji są bardzo drogie. Typowa powierzchnia zabudowy gruntów ustalana w decyzjach o warunkach zabudowy poza centrum miasta - dla gruntów o ponad dziesięciokrotnie niższej cenie rynkowej, oraz przy znacznie mniejszym zurbanizowaniu terenu - wynosi nie mniej niż 40%. Wskaźnik Intensywności Zabudowy powinien zostać wyznaczony z uwzględnieniem specyfiki zabudowy śródmiejskiej (zabudowa ścisła, wysoki koszt gruntu, zróżnicowanie wykorzystania) - czyli także z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, które są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.*

*Przy ustaleniu, że powierzchnia zabudowy działki wynikająca ze Studium (2,5 WIZ i 25m/8kondygnacji) wynosi 36% należy uwzględnić jeszcze do trzech kondygnacji podziemnych co powinno skutkować podniesieniem Wskaźnika Intensywności Zabudowy dla obszaru jednostki funkcjonalno-przestrzennej przy uszanowaniu pozostałych ustaleń Studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 4 i 6. Wniosek uwzględniony.

Ad 1. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Ponadto Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. gdy w pierzei ulicy występuje zabudowa wyższa niż 21 m. Jednocześnie wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.

Ad 2. Wniosek nieuwzględniony.

Określony w planie wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy uwzględniać będzie wielkość i kształt istniejących działek oraz charakter istniejącej zabudowy. Jego wielkość będzie nawiązywać do działek o podobnych parametrach.



Projekt planu zawierał będzie ustalenie dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych.

Ad 3. Wniosek nieuwzględniony.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (Ogrody Sukiennicze). W jego granicach oraz w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 9,0 lub wyższym wiązałoby się z koniecznością przyjęcia w projekcie planu wysokości zabudowy znacznie przekraczającej parametrami zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę historyczną.

Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy stanowi wynikową wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia, zgodnie z rozpatrzeniem wniosku w pkt 1.

Ad 5. Wniosek uwzględniony.

W planie miejscowym zostaną określone szczegółowe warunki i ograniczenia dotyczące zasad realizacji zabudowy, które będą musiały zostać spełnione również w przypadku realizacji obiektów, o których mowa we wniosku.

#### **Wniosek nr 6**

- wpłynął dnia 24 czerwca 2020 r.,
- złożony przez Akademię Humanistyczno-Ekonomiczną w Łodzi,
- dotyczy działki nr 149/24 w obrębie S-2, położonej przy ul. dr. Seweryna Sterlinga 26 w Łodzi.

**Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna w Łodzi** wnioskuje o:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę ścisłą wysoką, w pierzei ulic do 8 kondygnacji nadziemnych (25 m), a w częściach centralnych (oddalonych od linii zabudowy) do 11 kondygnacji nadziemnych (35 m);
- 2) możliwość zabudowy w pierzei ulicy Jaracza;
- 3) powierzchnię zabudowy do 80%;
- 4) intensywność zabudowy powyżej 9;
- 5) przeznaczenie na cele mieszkalne, edukacyjne i usługowe, w tym warsztaty szkolne lub działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki;
- 6) możliwość budowy w parterze pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych (w tym parkingów i parkingów wolnostojących piętrowych);
- 7) uwzględnienie budowy kondygnacji podziemnych we wskaźniku intensywności zabudowy działki.

Uzasadnienie:

*“Obecne założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Studium) dla jednostki W3b określają wskaźnik intensywności zabudowy (2,5) oraz wysokość zabudowy (21-25m i 30m w przewyższeniach architektonicznych). Oznacza to możliwość budowy obiektów mieszkalnych o 7-8 kondygnacji nadziemnych. Powyższe skutkuje powierzchnią zabudowy działki 36% dla 7 kondygnacji i 31% dla 8 kondygnacji. Wynikający z tego udział powierzchni zabudowy do powierzchni gruntu jest stanowczo za mały dla racjonalnego wykorzystania gruntów w śródmieściu. Tereny w tej lokalizacji są bardzo drogie. Typowa powierzchnia zabudowy gruntów ustalana w decyzjach o warunkach zabudowy poza centrum miasta - dla gruntów o ponad dziesięciokrotnie niższej cenie rynkowej, oraz przy znacznie mniejszym zurbanizowaniu terenu - wynosi nie mniej niż 40%. Wskaźnik Intensywności Zabudowy powinien zostać wyznaczony z uwzględnieniem specyfiki zabudowy śródmiejskiej (zabudowa ścisła, wysoki koszt gruntu, zróżnicowanie wykorzystania) - czyli także z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, które są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.*

*Przy ustaleniu, że powierzchnia zabudowy działki wynikająca ze Studium (2,5 WIZ i 25m/8kondygnacji) wynosi 36% należy uwzględnić jeszcze do trzech kondygnacji podziemnych co powinno skutkować podniesieniem Wskaźnika Intensywności Zabudowy dla obszaru jednostki funkcjonalno-przestrzennej przy uszanowaniu pozostałych ustaleń Studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 2 i 7. Wniosek uwzględniony.

Ad 1. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Ponadto Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. gdy w pierzei ulicy występuje zabudowa wyższa niż 21 m. Jednocześnie wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.

Ad 3. Wniosek nieuwzględniony.

Określony w planie wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy uwzględniać będzie wielkość i kształt istniejących działek oraz charakter istniejącej zabudowy. Jego wielkość będzie nawiązywać do działek o podobnych parametrach.

Projekt planu zawierał będzie ustalenie dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych. Ustalenie to dotyczyć będzie jedynie terenów wskazanych jako budowlane.

Ad 4. Wniosek nieuwzględniony.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (Ogrody Sukiennicze). W jego granicach oraz w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 9,0 lub wyższym wiązałoby się z koniecznością przyjęcia w projekcie planu wysokości zabudowy znacznie przekraczającej parametrami zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę historyczną.

Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy stanowi wynikową wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia, zgodnie z rozpatrzeniem wniosku w pkt 1.

Ad 5. Wniosek nieuwzględniony.

Jednym z celów opracowywanego planu miejscowego jest rozbudowa systemu przestrzeni publicznych i podnoszenie jego jakości. Projekt planu przewiduje wytworzenie na części przedmiotowej nieruchomości nowej przestrzeni publicznej. Pozostała część nieruchomości zostanie przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Wskazane we wniosku funkcje mieszczą się w granicach ww. przeznaczenia.

Ad 6. Wniosek uwzględniony.

W planie miejscowym zostaną określone szczegółowe warunki i ograniczenia dotyczące zasad realizacji zabudowy, które będą musiały zostać spełnione również w przypadku realizacji obiektów, o których mowa we wniosku.

#### **Wniosek nr 7**

- wpłynął dnia 24 czerwca 2020 r.,
- złożony przez Instytut Postępowania Twórczego sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr 51/25 i 51/15 w obrębie S-2, położonych przy ul. Kamińskiego 17/18 w Łodzi.

**Instytut Postępowania Twórczego sp. z o.o.** wnioskuje o:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę ścisłą wysoką, w pierzei ulic do 8 kondygnacji nadziemnych (25 m), a w częściach centralnych (oddalonych od linii zabudowy) do 11 kondygnacji nadziemnych (35 m);
- 2) powierzchnię zabudowy do 85%;
- 3) intensywność zabudowy powyżej 9;

- 4) przeznaczenie na cele mieszkalne, edukacyjne i usługowe, w tym warsztaty szkolne, parkingi piętrowe lub działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki;
- 5) możliwość budowy w parterze pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych (w tym parkingów i parkingów wolnostojących piętrowych);
- 6) uwzględnienie budowy kondygnacji podziemnych we wskaźniku intensywności zabudowy działki.

Uzasadnienie:

*“Obecne założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Studium) dla jednostki W3b określają wskaźnik intensywności zabudowy (2,5) oraz wysokość zabudowy (21-25m i 30m w przewyższeniach architektonicznych). Oznacza to możliwość budowy obiektów mieszkalnych o 7-8 kondygnacji nadziemnych. Powyższe skutkuje powierzchnią zabudowy działki 36% dla 7 kondygnacji i 31% dla 8 kondygnacji. Wynikający z tego udział powierzchni zabudowy do powierzchni gruntu jest stanowczo za mały dla racjonalnego wykorzystania gruntów w śródmieściu. Tereny w tej lokalizacji są bardzo drogie. Typowa powierzchnia zabudowy gruntów ustalana w decyzjach o warunkach zabudowy poza centrum miasta - dla gruntów o ponad dziesięciokrotnie niższej cenie rynkowej, oraz przy znacznie mniejszym zurbanizowaniu terenu - wynosi nie mniej niż 40%. Wskaźnik Intensywności Zabudowy powinien zostać wyznaczony z uwzględnieniem specyfiki zabudowy śródmiejskiej (zabudowa ścisła, wysoki koszt gruntu, zróżnicowanie wykorzystania) - czyli także z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, które są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.*

*Przy ustaleniu, że powierzchnia zabudowy działki wynikająca ze Studium (2,5 WIZ i 25m/8kondygnacji) wynosi 36% należy uwzględnić jeszcze do trzech kondygnacji podziemnych co wywołuje konieczność podniesienia Wskaźnika Intensywności Zabudowy przynajmniej do 4-4,5 dla obszaru jednostki funkcjonalno-przestrzennej przy uszanowaniu pozostałych ustaleń Studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 4 i 6. Wniosek uwzględniony.

Ad 1. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Ponadto Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. gdy w pierzei ulicy występuje zabudowa wyższa niż 21 m. Jednocześnie wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów

miejscowych. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.

Ad 2. Wniosek nieuwzględniony.

Określony w planie wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy uwzględniać będzie wielkość i kształt istniejących działek oraz charakter istniejącej zabudowy. Jego wielkość będzie nawiązywać do działek o podobnych parametrach.

Projekt planu zawierał będzie ustalenie dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych.

Ad 3. Wniosek nieuwzględniony.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (Ogrody Sukiennicze). W jego granicach oraz w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 9,0 lub wyższym wiązałoby się z koniecznością przyjęcia w projekcie planu wysokości zabudowy znacznie przekraczającej parametrami zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę historyczną.

Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy stanowi wynikową wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia, zgodnie z rozpatrzeniem wniosku w pkt 1.

Ad 5. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia realizacji pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych oraz parkingów w parterze budynku. Wymienione we wniosku funkcje zostaną dopuszczone w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie umożliwienia budowy parkingów wolnostojących od strony przestrzeni publicznej. W projekcie planu zostanie określona odległość od linii zabudowy, w której ustalony zostanie zakaz realizacji m.in. wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych.

### **Wniosek nr 8**

- wpłynął dnia 24 czerwca 2020 r.,
- złożony przez Instytut Postępowania Twórczego sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 51/10, 51/18, 51/19, 51/20, 51/21 i 51/24 w obrębie S-2, położonych przy ul. Pomorskiej 83/85 w Łodzi.

**Instytut Postępowania Twórczego sp. z o.o.** wnioskuje o:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę ścisłą wysoką, w pierzei ulic do 8 kondygnacji nadziemnych (25 m), a w częściach centralnych (oddalonych od linii zabudowy) do 11 kondygnacji nadziemnych (35 m);
- 2) powierzchnię zabudowy do 85%;

- 3) intensywność zabudowy powyżej 9;
- 4) przeznaczenie na cele mieszkalne, edukacyjne i usługowe, w tym warsztaty szkolne lub działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki;
- 5) możliwość budowy w parterze pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych (w tym parkingów i parkingów wolnostojących piętrowych);
- 6) uwzględnienie budowy kondygnacji podziemnych we wskaźniku intensywności zabudowy działki.

Uzasadnienie:

*“Obecne założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Studium) dla jednostki W3b określają wskaźnik intensywności zabudowy (2,5) oraz wysokość zabudowy (21-25m i 30m w przewyższeniach architektonicznych). Oznacza to możliwość budowy obiektów mieszkalnych o 7-8 kondygnacji nadziemnych. Powyższe skutkuje powierzchnią zabudowy działki 36% dla 7 kondygnacji i 31% dla 8 kondygnacji. Wynikający z tego udział powierzchni zabudowy do powierzchni gruntu jest stanowczo za mały dla racjonalnego wykorzystania gruntów w śródmieściu. Tereny w tej lokalizacji są bardzo drogie. Typowa powierzchnia zabudowy gruntów ustalana w decyzjach o warunkach zabudowy poza centrum miasta - dla gruntów o ponad dziesięciokrotnie niższej cenie rynkowej, oraz przy znacznie mniejszym zurbanizowaniu terenu - wynosi nie mniej niż 40%. Wskaźnik Intensywności Zabudowy powinien zostać wyznaczony z uwzględnieniem specyfiki zabudowy śródmiejskiej (zabudowa ścisła, wysoki koszt gruntu, zróżnicowanie wykorzystania) - czyli także z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, które są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.*

*Przy ustaleniu, że powierzchnia zabudowy działki wynikająca ze Studium (2,5 WIZ i 25m/8kondygnacji) wynosi 36% należy uwzględnić jeszcze do trzech kondygnacji podziemnych co powinno skutkować podniesieniem Wskaźnika Intensywności Zabudowy dla obszaru jednostki funkcjonalno-przestrzennej przy uszanowaniu pozostałych ustaleń Studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 4 i 6. Wniosek uwzględniony.

Ad 1. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Ponadto Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. gdy w pierzei ulicy występuje zabudowa wyższa niż 21 m. Jednocześnie wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów

miejscowych. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.

Ad 2. Wniosek nieuwzględniony.

Określony w planie wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy uwzględniać będzie wielkość i kształt istniejących działek oraz charakter istniejącej zabudowy. Jego wielkość będzie nawiązywać do działek o podobnych parametrach.

Projekt planu zawierał będzie ustalenie dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych.

Ad 3. Wniosek nieuwzględniony.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (Ogrody Sukiennicze). W jego granicach oraz w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 9,0 lub wyższym wiązałoby się z koniecznością przyjęcia w projekcie planu wysokości zabudowy znacznie przekraczającej parametrami zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę historyczną.

Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy stanowi wynikową wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia, zgodnie z rozpatrzeniem wniosku w pkt 1.

Ad 5. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia realizacji pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych oraz parkingów w parterze budynku. Wymienione we wniosku funkcje zostaną dopuszczone w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie umożliwienia budowy parkingów wolnostojących od strony przestrzeni publicznej. W projekcie planu zostanie określona odległość od linii zabudowy, w której ustalony zostanie zakaz realizacji m.in. wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych.

### **Wniosek nr 9**

- wpłynął dnia 24 czerwca 2020 r.,
- złożony przez Instytut Postępowania Twórczego sp. z o.o.,
- dotyczy działki nr 51/12 w obrębie S-2, położonej przy ul. Rewolucji 1905 r. 82 w Łodzi.

**Instytut Postępowania Twórczego sp. z o.o.** wnioskuje o:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę ścisłą wysoką, w pierzei ulic do 8 kondygnacji nadziemnych (25 m), a w częściach centralnych (oddalonych od linii zabudowy) do 11 kondygnacji nadziemnych (35 m);
- 2) powierzchnię zabudowy do 90%;
- 3) intensywność zabudowy powyżej 9;

- 4) przeznaczenie na cele mieszkalne, edukacyjne i usługowe, w tym warsztaty szkolne lub działalność gospodarczą o uciążliwości niewykraczającej poza granice działki;
- 5) możliwość budowy w parterze pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych (w tym parkingów i parkingów wolnostojących piętrowych);
- 6) uwzględnienie budowy kondygnacji podziemnych we wskaźniku intensywności zabudowy działki.

Uzasadnienie:

*“Obecne założenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Studium) dla jednostki W3b określają wskaźnik intensywności zabudowy (2,5) oraz wysokość zabudowy (21-25m i 30m w przewyższeniach architektonicznych). Oznacza to możliwość budowy obiektów mieszkalnych o 7-8 kondygnacji nadziemnych. Powyższe skutkuje powierzchnią zabudowy działki 36% dla 7 kondygnacji i 31% dla 8 kondygnacji. Wynikający z tego udział powierzchni zabudowy do powierzchni gruntu jest stanowczo za mały dla racjonalnego wykorzystania gruntów w śródmieściu. Tereny w tej lokalizacji są bardzo drogie. Typowa powierzchnia zabudowy gruntów ustalana w decyzjach o warunkach zabudowy poza centrum miasta - dla gruntów o ponad dziesięciokrotnie niższej cenie rynkowej, oraz przy znacznie mniejszym zurbanizowaniu terenu - wynosi nie mniej niż 40%. Wskaźnik Intensywności Zabudowy powinien zostać wyznaczony z uwzględnieniem specyfiki zabudowy śródmiejskiej (zabudowa ścisła, wysoki koszt gruntu, zróżnicowanie wykorzystania) - czyli także z uwzględnieniem kondygnacji podziemnych, które są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.*

*Przy ustaleniu, że powierzchnia zabudowy działki wynikająca ze Studium (2,5 WIZ i 25m/8kondygnacji) wynosi 36% należy uwzględnić jeszcze do trzech kondygnacji podziemnych co powinno skutkować podniesieniem Wskaźnika Intensywności Zabudowy dla obszaru jednostki funkcjonalno-przestrzennej przy uszanowaniu pozostałych ustaleń Studium.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 4 i 6. Wniosek uwzględniony.

Ad 1. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) maksymalną wysokość nowej zabudowy dla terenów wyznaczanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b w pierzejach ulic i placów należy kształtować w nawiązaniu do wysokości zabudowy historycznej, nie wyżej niż 21 m. Ponadto Studium dopuszcza przewyższenia powyżej 21 m jedynie w uzasadnionych przypadkach, w tym m.in. gdy w pierzei ulicy występuje zabudowa wyższa niż 21 m. Jednocześnie wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium.



Ad 2. Wniosek nieuwzględniony.

Określony w planie wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy uwzględniać będzie wielkość i kształt istniejących działek oraz charakter istniejącej zabudowy. Jego wielkość będzie nawiązywać do działek o podobnych parametrach.

Projekt planu zawierał będzie ustalenie dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych.

Ad 3. Wniosek nieuwzględniony.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (Ogrody Sukiennicze). W jego granicach oraz w najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 9,0 lub wyższym wiązałoby się z koniecznością przyjęcia w projekcie planu wysokości zabudowy znacznie przekraczającej parametrami zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę historyczną.

Określona w planie miejscowym intensywność zabudowy stanowi wynikową wskaźnika powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy. W związku z powyższym wnioskowana intensywność zabudowy nie jest możliwa do uwzględnienia, zgodnie z rozpatrzeniem wniosku w pkt 1.

Ad 5. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia realizacji pomieszczeń gospodarczych, handlowych i usługowych oraz parkingów w parterze budynku. Wymienione we wniosku funkcje zostaną dopuszczone w ramach przeznaczenia uzupełniającego.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie umożliwienia budowy parkingów wolnostojących od strony przestrzeni publicznej. W projekcie planu zostanie określona odległość od linii zabudowy, w której ustalony zostanie zakaz realizacji m.in. wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych.

#### **Wniosek nr 10**

- wpłynął dnia 26 czerwca 2020 r.,
- złożony przez HAMMERMED II sp. z o.o. NIERUCHOMOŚCI sp. k.,
- dotyczy działki nr 131/6 w obrębie S-2, położonej przy ul. Rewolucji 1905 r. w Łodzi, oraz działki nr 163/4 w obrębie S-2, położonej przy ul. Rewolucji 1905 r. w Łodzi.

#### **HAMMERMED II sp. z o.o. NIERUCHOMOŚCI sp. k. wnioskuje o:**

*„1. Zapis o przebudowie ul. Rewolucji na odcinku przyległym do kompleksu nieruchomości wzdłuż południowej granicy pasa drogowego (inwestycja przy ul. Rewolucji 69, zabytkowa willa z zabytkową stróżówką przy ul. Rewolucji 67, zabytkowa willa z zabytkową stróżówką przy ul. Rewolucji 65) jako formie rewitalizacji śródmiejskich ulic w granicach historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego osady sukienniczej „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta” ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Odległość pomiędzy południowym krawężnikiem jezdni ul. Rewolucji, a granicami działek, wynoszące od ok. 5,0 m oraz brak*

*uzbrojenia technicznego wzdłuż krawężnika na szerokości ok. 1,5 m - pozwalają na wykorzystanie aktualnie powszechnie stosowanych w naszym mieście rozwiązań polegających na oddzieleniu ruchu pieszego od kołowego pasem zielenca z elementami stalowych barierek ochronnych - pas zieleni wraz z małą architekturą oraz nasadzeniami w postaci drzew analogicznie jak w pasie zieleni wzdłuż ul. Karpińskiego.*

*2. Zapisy o możliwej przebudowie ulicy Kamińskiego (działki nr: 163/4, obręb S-2) umożliwiającej realizację (poza zjazdami drogowymi dla poszczególnych kamienic) miejsc postojowych równoległych do jezdni, trawników z zielenią ozdobną i elementami małej architektury oraz chodnika wzdłuż elewacji budynków.”*

Do wniosku dołączono załączniki graficzne.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

### **Wyjaśnienie:**

Ad 1. Wniosek uwzględniony.

W projekcie planu zostaną przyjęte takie ustalenia, które umożliwią remont i przebudowę ulic w wyznaczonych liniach rozgraniczających.

Ad 2. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia przebudowy ul. hm. Aleksandra Kamińskiego w odniesieniu do fragmentów drogi zlokalizowanych w granicach obszaru objętego projektem planu.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie umożliwienia przebudowy ul. hm. Aleksandra Kamińskiego w odniesieniu do pozostałych fragmentów drogi zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego projektem planu.

### **Wniosek nr 11**

- wpłynął dnia 26 czerwca 2020 r.,
- złożony przez HAMMERMED II sp. z o.o. NIERUCHOMOŚCI sp. k.,
- dotyczy działki nr 26/4 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 76 w Łodzi, oraz działki nr 26/2 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 78 w Łodzi.

**HAMMERMED II sp. z o.o. NIERUCHOMOŚCI sp. k. wnioskuje o:**

*„1. Zapis o kwalifikacji nowej zabudowy jako zabudowy śródmiejskiej;*

*2. Zapis o możliwości zabudowy 100 % powierzchni działki z jednoczesną możliwością zabudowy w ostrych granicach działek- w przypadku zlokalizowania funkcji garażowej dla samochodów osobowych w poziomie parteru;*

*3. Zapis o obowiązującej zabudowie pierzejowej, w tym dla działek nr: 26/4 (ul. Pomorska 76) i 26/2 (ul. Pomorska 78) w granicach z działkami pasa drogowego ulicy Pomorskiej - z zachowaniem istniejącego uskoku w rzucie dla działki nr 26/2 jako rozwiązaniem przestrzennym analogicznym do uskoku istniejącej zabudowy w południowo-zachodnim narożniku skrzyżowania ulic Pomorska / Kamińskiego (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1486.2019.KW z dnia 3 marca 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr: 26/4 (ul. Pomorska 76) i 26/2 (ul. Pomorska 78);*

4. *Zapis o wymogu podziałów architektonicznych w elewacjach nowych budynków odpowiadającym historycznym granicom posesji (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1486.2019. KW z dnia 3 marca 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr: 26/4 (ul. Pomorska 76) i 26/2 (ul. Pomorska 78);*

5. *Zapis o możliwości realizacji jednego zjazdu drogowego dla każdej z pojedynczych działek odpowiadających historycznym granicom posesji; w przypadku nowej zabudowy pierzejowej możliwość realizacji bramy w każdej z elewacji poszczególnych „kamienic” odpowiadających historycznym granicom posesji w ramach akcentowania typowej dla łódzkich kamienic kompozycji elewacji (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1486.2019.KWz dnia 3 marca 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr: 26/4 (ul. Pomorska 76) i 26/2 (ul. Pomorska 78);*

6. *Zapis o możliwości podwyższenia zabudowy o jedną kondygnację mieszkalną o wysokości 3 m w świetle konstrukcji, poprzez wycofanie ostatniej kondygnacji wzdłuż pierzei o 1,2 m do 1,5 m, w tym dla działek nr: 19/2, 19/4 (ul. Pomorska 72/74), 26/4 i 26/2 (ul. Pomorska 76/78) w granicach z działkami pasa drogowego ulicy Pomorskiej (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1486.2019. KW z dnia 3 marca 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr: 26/4 (ul. Pomorska 76) i 26/2 (ul. Pomorska 78);*

7. *Zapis o możliwości zabudowy do sześciu kondygnacji nadziemnych (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1486.2019.KW z dnia 3 marca 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr: 26/4 (ul. Pomorska 76) i 26/2 (ul. Pomorska 78);*

8. *Zapis o możliwości rozbiórki istniejącej oficyny usytuowanej we wschodniej granicy działki nr 26/2 - ul. Pomorska 78 (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1486. 2019. KW z dnia 3 marca 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr: 26/4 (ul. Pomorska 76) i 26/2 (ul. Pomorska 78);*

9. *Zapis o możliwości rozbiórki istniejącej oficyny usytuowanej w zachodniej granicy działki nr 27/1 (ul. Pomorska 80) ze względu na jej bardzo zły stan techniczny grożący katastrofą budowlaną; przy takim założeniu standard przestrzenny i użytkowy dla mieszkańców istniejącej narożnej kamienicy przy ul. Pomorskiej 80 jak i dla przyszłych mieszkańców planowanej inwestycji przy ul. Pomorskiej 78 uległby znacznemu polepszeniu;*

10. *Zapisy o możliwej przebudowie północnej części pasa drogowego ulicy Pomorskiej (działki nr: 29/31,29/32, 29/33 oraz 29/47 (ze względu na znaczną odległość granic działek budowlanych od północnego krawężnika jezdni jako umożliwiającej realizację (poza zjazdami drogowymi dla poszczególnych kamienic) miejsc postojowych prostopadłych do jezdni, trawników z zielenią ozdobną i elementami małej architektury oraz chodnika wzdłuż elewacji budynków w zabudowie pierzejowej z lokalami usługowymi w parterze, z wejściami oraz z bramami wjazdowymi do budynków.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 1, 3, 4 i 10. Wniosek uwzględniony.

Ad 2. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy w granicy oraz dopuszczenia możliwości zabudowy 100% powierzchni działki.

Projekt planu zawierał będzie ustalenie, dopuszczające zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100% przy spełnieniu określonych warunków, które zostaną uszczegółowione w toku dalszych prac planistycznych.

Projekt planu dopuści sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy. W planie miejscowym zostaną określone szczegółowe warunki i ograniczenia dotyczące zasad sytuowania zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Ad 5. Wniosek nieuwzględniony.

Zakres wniosku wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie wskazuje lokalizacji zjazdów oraz bram wjazdowych. Decyzja ta należy do właściwego zarządcy drogi.

Ad 6. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia realizacji nadbudowy.

Wysokość budynku wraz z nadbudową nie będzie mogła przekraczać maksymalnej wysokości określonej w planie.

Ad 7. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określona zostanie maksymalna wysokość zabudowy, która wyrażona będzie w metrach, a nie w kondygnacjach. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Decyzja o liczbie realizowanych kondygnacji będzie należeć do inwestora na etapie projektu budowlanego, ale zabudowa będzie musiała spełniać parametr maksymalnej wysokości określony w planie.

Ad 8 i 9. Wniosek nieuwzględniony.

Wniosek wykracza poza zakres możliwych ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie przesądza o możliwościach rozbiórki istniejących budynków.

### **Wniosek nr 12**

- wpłynął dnia 26 czerwca 2020 r.,
- złożony przez HAMMERMED II sp. z o.o. NIERUCHOMOŚCI sp. k.,
- dotyczy działki nr 19/2 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 72 w Łodzi, oraz działki nr 19/4 w obrębie S-2, położonej przy ul. Pomorskiej 74 w Łodzi.

### **HAMMERMED II sp. z o.o. NIERUCHOMOŚCI sp. k. wnioskuje o:**

*„1. Zapis o kwalifikacji nowej zabudowy jako zabudowy śródmiejskiej;*

*2. Zapis o przedłużeniu działki drogowej nr 18/12 (prostopadłej do ul. Północnej, usytuowanej po zachodniej stronie Teatru Muzycznego i sięgającej do wysokości istniejącego budynku pofabrycznego na działce nr 19/2) w kierunku południowym do ulicy Pomorskiej z funkcją drogi*

pożarowej dla istniejącego po zachodniej stronie 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego (ul. Pomorska 70) oraz dla nowej zabudowy po jej wschodniej stronie z możliwością zjazdów drogowych z sąsiedniej działki nr 19/2, w tym obsługą komunikacyjną istniejącego budynku pofabrycznego przeznaczonego do planowanej rewitalizacji; do dalszych analiz kwalifikacja terenu drogi jako np. teren drogi wewnętrznej, teren drogi publicznej ogólnodostępnej lub teren drogi wewnętrznej ogólnodostępnej oraz do dalszych analiz również organizacja ruchu np. jednokierunkowa w kierunku północnym;

3. Zapis o kwalifikacji terenu ewentualnego pasażu jako przestrzeni publicznej umożliwiający wykonanie otworów w ścianie istniejącego budynku pofabrycznego usytuowanej w ostrej granicy działki nr 19/2 (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1304.2019. KWz dnia 7 stycznia 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr 19/2 (ul. Pomorska 72) i 19/4 (ul. Pomorska 74)] aktualnie działka drogowa nr 18/12 przylega na odcinku 5,0 m do istniejącego budynku;

4. Analiza możliwości uzupełnienia ewentualnej przestrzeni publicznej powyższego pasażu o przestrzeń publiczną ewentualnego zielonego skweru na części działki nr 19/2 i części działki nr 19/4 położonego pomiędzy ul. Pomorską i istniejącym budynkiem pofabrycznym z towarzyszącą funkcją;

5. Analiza możliwości kontynuacji ewentualnego pasażu dalej w kierunku południowym do ul. Rewolucji 1905 r. (w okolicy Kina BODO oraz zespołu trzech zabytkowych willi z towarzyszącymi stróżówkami przy ul. Rewolucji 67, ul. Rewolucji 65 oraz ul. Rewolucji 63);

6. Analiza możliwości uzupełnienia ewentualnej przestrzeni publicznej powyższego pasażu oraz zielonego skweru po północnej stronie ul. Pomorskiej o przestrzeń publiczną ewentualnego bliźniaczego zielonego skweru po południowej stronie ul. Pomorskiej na części działki nr 51/21;

7. Zapis o możliwości zabudowy w ostrych granicach działek- w przypadku zlokalizowania funkcji garażowej dla samochodów osobowych w poziomie parteru;

8. Zapis o obowiązującej zabudowie pierzejowej dla działki nr 19/4 (ul. Pomorska 74) w granicy z działkami pasa drogowego ulicy Pomorskiej (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1304.2019. KW z dnia 7 stycznia 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr 19/2 (ul. Pomorska 72) i 19/4 (ul. Pomorska 74));

9. Zapis o obowiązującej zabudowie pierzejowej dla działki nr 19/2 (ul. Pomorska 72) w granicy z działkami pasa drogowego ulicy Pomorskiej z wyłączeniem odcinka długości 4,0 m w południowo-zachodniej części działki jako terenem sąsiadującym z terenem zielonym przynależnym istniejącym budynkom przy ul. Pomorskiej 68 i ul. Pomorskiej 70 (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1304.2019. KW z dnia 7 stycznia 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr 19/2 (ul. Pomorska 72) i 19/4 (ul. Pomorska 74)]

W konsekwencji elewacja zachodnia planowanej kamienicy frontowej wraz z zachodnią oficyną stanowić mogą „obudowę” ewentualnego pasażu sięgającego od ul. Pomorskiej do ul. Północnej na osi północ-południe.

10. Zapis o wymogu podziałów architektonicznych w elewacjach frontowych nowych budynków odpowiadającym historycznym granicom posesji (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183. 1304.2019.KW z dnia 7 stycznia 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr 19/2 (ul. Pomorska 72) i 19/4 (ul. Pomorska 74);

11. Zapis o możliwości realizacji jednego zjazdu drogowego dla każdej z pojedynczych działek odpowiadających historycznym granicom posesji; w przypadku nowej zabudowy pierzejowej możliwość realizacji bramy w każdej z elewacji poszczególnych „kamienic” odpowiadających historycznym granicom posesji w ramach akcentowania typowej dla łódzkich kamienic kompozycji elewacji (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1304.2019. KW z dnia 7 stycznia 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr 19/2 (ul. Pomorska 72) i 19/4 (ul. Pomorska 74);

12. Zapis o możliwości podwyższenia zabudowy o jedną kondygnację mieszkalną o wysokości 3 m w świetle konstrukcji, poprzez wycofanie ostatniej kondygnacji wzdłuż pierzei o 1,2 m do 1,5 m, w tym dla działek nr: 19/2, 19/4 (ul. Pomorska 72/74) , 26/4 i 26/2 (ul. Pomorska 76/78) w granicach z działkami pasa drogowego ulicy Pomorskiej (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1486.2019. KW z dnia 3 marca 2020 r. dla analogicznej Koncepcji Zabudowy działek nr 26/4 i 26/2 (ul. Pomorska 76 i ul. Pomorska 78);

13. Zapis o możliwości zabudowy do sześciu kondygnacji nadziemnych (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183. 1304.2019.KW z dnia 7 stycznia 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr 19/2 (ul. Pomorska 72) i 19/4 (ul. Pomorska 74);

14. Zapis o możliwości zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku pofabrycznego na działce nr 19/2 jako wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, na funkcję mieszkalną lub usługową (nieuciążliwą) oraz o możliwości jego przebudowy, nadbudowy o dwie kondygnacje (jako wycofane o ok. 4,0 m od strony wschodniej i częściowo wycofane o ok. 4,0 m od strony zachodniej oraz jako nadwieszane o ok. 2,0 m od strony południowej) oraz o możliwości rozbudowy o parterową strefę głównego wejścia z dostępem dla mieszkańców do projektowanego garażu w parterze od strony południowej (zgodnie z pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków WUOZ-ZN-5183.1304.2019.KW z dnia 7 stycznia 2020 r. dla Koncepcji Zabudowy działek nr 19/2 (ul. Pomorska 72) i 19/4 (ul. Pomorska 74);

Przedmiotowy czterokondygnacyjny budynek na działce nr 19/2, wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków jako budynek fabryczny Fabryki Wyrobów Pończosznicych „Mozes Rozenfeld i Syn”.

Usytuowany jest w głębi nieruchomości w odległości około 60,0 m (południowa bryła wieży klatki schodowej) od południowej granicy z działkami drogowymi ulicy Pomorskiej (południowa parterowa przybudówka dawnej jadalni w odległości ok. 55,0 m). Od strony wschodniej budynku, przylegająca wtórna 4-kondygnacyjna przybudówka z przejazdem bramnym (na działce nr 19/14), przeznaczona jest do rozbiórki. Zachodnia ściana budynku (bez otworów) zlokalizowana jest w ostrej granicy z sąsiednią działką nr 18/17 zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi znajdującymi się w odległości ok. 21,0 m (w części północnej zachodniej ściany w granicy, budynek graniczy z działką drogową nr 18/12).

15. Zapis o możliwości jednoczesnej rozbiórki istniejących budynków gospodarczych (również wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanych w północnej granicy działki, jako budynków w bardzo złym stanie technicznym. Ewentualne koszty przy próbie naprawy

*istniejącej zdegradowanej struktury budowlanej, konieczność gruntownego wzmocnienia i przebudowy z dostosowaniem do aktualnie obowiązujących norm wytrzymałościowych i izolacyjnych oraz niezbędne w późniejszym okresie bieżące utrzymanie dla zapewnienia wymaganej trwałości, nie ma żadnego uzasadnienia ekonomicznego. Również z punktu widzenia planowanej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej projektowanego zespołu zabudowy, rozbiórka przedmiotowych budynków gospodarczych umożliwi właściwe zagospodarowanie północnej części nieruchomości zielenią wysoką i niską z elementami małej architektury i placem zabaw dla dzieci oraz zapewni możliwość zawracania pojazdów PSP na wymaganej drodze pożarowej.*

*16. Zapisy o możliwej przebudowie północnej części pasa drogowego ulicy Pomorskiej (działki nr: 29/31,29/32, 29/33 oraz 29/47) ze względu na znaczną odległość granic działek budowlanych od północnego krawężnika jezdni jako umożliwiającej realizację (poza zjazdami drogowymi dla poszczególnych kamienic) miejsc postojowych prostopadłych do jezdni, trawników z zielenią ozdobną i elementami małej architektury oraz chodnika wzdłuż elewacji budynków w zabudowie pierzejowej z lokalami usługowymi w parterze, z wejściami oraz z bramami wjazdowymi do budynków.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić wniosek.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 1, 5, 8, 10 i 16. Wniosek uwzględniony.

Ad 2 i 3. Wniosek nieuwzględniony.

Plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Wszystkie nieruchomości w kwartale posiadają dostęp do drogi publicznej. W związku z powyższym oraz w związku ze znajdującą się w niedużej odległości al. Karola Anstadta, która pełni już rolę przestrzeni publicznej łączącej ul. Północną z ul. Pomorską, wyznaczenie wskazanego we wniosku pasażu nie jest niezbędne dla rozwoju systemu komunikacji i układu przestrzeni publicznych w tej części miasta.

Ad 4. Wniosek nieuwzględniony.

Treść wniosku jest sprzeczna z postulatami wskazanymi w pkt 8 i 9.

Ponadto w związku z nieuwzględnieniem wniosku w pkt 2 i 3 wyznaczenie przestrzeni publicznej na wskazanym obszarze nie znajduje uzasadnienia.

Ad 6. Wniosek nieuwzględniony.

W związku z nieuwzględnieniem wniosku w pkt 2 i 3 oraz uwzględnieniem wniosku w pkt 5 i planowanym wyznaczeniem terenu zieleni urządzonej publicznej na terenie nieruchomości miejskiej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie wskazanego obszaru, wyznaczenie przestrzeni publicznej na wskazanym obszarze nie znajduje uzasadnienia.

Ad 7. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy w granicy.

Projekt planu dopuści sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy. W planie miejscowym zostaną określone szczegółowe warunki i ograniczenia dotyczące zasad sytuowania zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Ad 9. Wniosek nieuwzględniony.

Wprowadzenie wymogu realizacji zabudowy pierzejowej nie jest zasadne ze względu na istniejące zagospodarowanie frontu przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości usytuowanej po jej zachodniej stronie. W planie miejscowym przyjęte zostaną takie ustalenia dające większą elastyczność, które jednocześnie pozwolą na realizację zabudowy pierzejowej.

Ad 11. Wniosek nieuwzględniony.

Zakres wniosku wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy nie wskazuje lokalizacji zjazdów oraz bram wjazdowych. Decyzja ta należy do właściwego zarządcy drogi.

Ad 12. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienia realizacji nadbudowy.

Wysokość budynku wraz z nadbudową nie będzie mogła przekraczać maksymalnej wysokości określonej w planie.

Ad 13. Wniosek nieuwzględniony.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określona zostanie maksymalna wysokość zabudowy, która wyrażona będzie w metrach, a nie w kondygnacjach. Przyjęte w projekcie planu parametry wysokości dla nowej zabudowy zostaną dostosowane do ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Decyzja o liczbie realizowanych kondygnacji będzie należeć do inwestora na etapie projektu budowlanego, ale zabudowa będzie musiała spełniać parametr maksymalnej wysokości określony w planie.

Ad 14. Wniosek uwzględniony w zakresie umożliwienie zmiany sposobu użytkowania oraz remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy wskazanego zabytku na warunkach określonych w projekcie planu.

W ustaleniach planu wskazane zostaną elementy i parametry zabytku podlegające ochronie, które będą musiały być uwzględnione przy realizacji robót budowlanych.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie nadbudowy w sytuacji, gdy wysokość budynku wraz z nadbudową przekraczałaby maksymalną wysokość określoną w planie.

Ad 15. Wniosek nieuwzględniony.

Plan miejscowy ustala zasady ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków poprzez określenie elementów i parametrów budynków wymagających ochrony, jednocześnie dopuszczając możliwość podejmowania działań inwestycyjnych pod warunkiem zachowania wskazanych elementów i parametrów. Ponadto plan miejscowy nie przesądza o możliwościach rozbiórki istniejących budynków.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**