

ZARZĄDZENIE Nr 2041/2025
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 06 października 2025 r.

w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 8k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w wykonaniu uchwały Nr IX/241/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Sporządzam propozycję rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki, zwanego dalej projektem planu, wraz z uzasadnieniem, złożonych w związku z:

- 1) ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do zarządzenia;
- 2) zawiadomieniem, o którym mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do zarządzenia.

2. Pozostawiam bez rozpatrzenia wnioski do projektu planu, niespełniające wymogów formalnych, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik Nr 3 do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki złożonych w związku z ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie składania wniosków tj. od dnia 27 listopada 2024 r. do dnia 18 grudnia 2024 r., **wpłynął 1 wniosek spełniający wymogi formalne.**

Wniosek nr 1

- wpłynął 5 grudnia 2024 r.,
- złożony przez Holding Liwa Sp. z o.o.,
- dotyczy całego obszaru planu.

Wnioskodawca zgłasza poniższy wniosek, cyt.:

*„Proponowana treść dla obszarów oznaczonych na obowiązującym MPZP 12.02 U i 12.03 U:
Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem: 12.02 U, 12.03 U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.*

1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

b) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

2. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) możliwość nadbudowy budynków istniejących o jedną kondygnację (budynek Poczty Polskiej, budynek YMCA), przy czym dla budynku Hotelu Grand jedynie od strony ul. Hotelowej

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 100%,

b) intensywności zabudowy – minimum 1,0, maksimum 6,0,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%, z zastrzeżeniem działek, na których wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu jest równy lub wyższy niż 85%, dla których ustala się minimum 0%;

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 12.05 KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi kubaturowe podziemne,

b) miejsca postojowe dla samochodów, zieleń, urządzenia rekreacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) tereny zabudowy usługowej,

d) zewnętrzne pionowe ciągi komunikacyjne tworzące całość funkcjonalną z zabudową usługową zlokalizowaną na sąsiednich terenach,

2. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

1) zasady realizacji przeznaczenia uzupełniającego – zabudowa parkingiem podziemnym:

a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących parkingom, wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią;

2) zasady realizacji przeznaczenia uzupełniającego – zabudowa usługowa:

a) dopuszczenie realizacji zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy działki – maksimum 40%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,8,

d) wysokość zabudowy – maksimum 6.80 m,

e) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 30° i o przebiegu kalenicy prostopadłym do linii zabudowy pierzejowej usytuowanej wzdłuż terenu.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie:

Na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego obowiązuje plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2396) i zmienioną uchwałą Nr LXXIV/2230/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 kwietnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4216). Pod kątem postulatów wniesionych przez wnioskodawcę do terenów 12.02 U i 12.03 U, wyznaczonych w planie obowiązującym, w projekcie planu miejscowego proponuje się zachować ustalenia planu obowiązującego dla tych terenów (tereny: 1U, 2U i 3U w projekcie planu) – tym samym uwzględnić postulaty wnoszone przez wnioskodawcę, z wyjątkiem zapisu dotyczącego nadbudowy budynków istniejących o jedną kondygnację. W projekcie planu umożliwiono nadbudowę budynków istniejących, w tym budynku Poczty Polskiej i budynku YMCA, wyznaczając maksymalną wysokość zabudowy w terenach, w których są one zlokalizowane – odpowiednio 20 m oraz 24 m. Natomiast dla budynku Grand Hotelu od strony ul. Hotelowej, umożliwiono nadbudowę wyznaczając na rysunku projektu planu strefę A, dla której określono maksymalną wysokość zabudowy 25 m.

W odniesieniu do części wniosku dotyczącej terenu 12.05 KDX wyznaczonego w planie obowiązującym, w projekcie planu miejscowego (tereny 1KR-KOG i 2KR-KOG) proponuje się nie uwzględnić postulatów w zakresie:

- przeznaczenia podstawowego,
- przeznaczenia uzupełniającego: miejsca postojowe dla samochodów, zieleni, urządzenia rekreacyjne, tereny zabudowy usługowej (w terenie 2KR-KOG), zewnętrzne pionowe ciągi komunikacyjne tworzące całość funkcjonalną z zabudową usługową zlokalizowaną na sąsiednich terenach,
- określenia wymogów dla urządzeń technicznych służących parkingom,
- wskaźnika powierzchni zabudowy działki,
- intensywności zabudowy,
- wysokości zabudowy,
- kształtowania dachów – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 30° i o przebiegu kalenicy prostopadłym do linii zabudowy pierzejowej usytuowanej wzdłuż terenu.

W projekcie planu miejscowego wydzielone zostały tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu 1KR-KOG i 2KR-KOG, które umożliwiają realizację inwestycji w postaci garażu podziemnego i drogi wewnętrznej oraz infrastruktury technicznej (w ramach przeznaczenia uzupełniającego). Ponadto dla terenu 1KR-KOG wprowadzono przeznaczenie uzupełniające w postaci terenu usług, w ramach którego możliwa jest realizacja zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych. Powyższe możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają częściowo postulaty wnioskodawcy. Realizacja zabudowy w terenach KR-KOG dopuszczona jest zgodnie z wyznaczonymi na rysunku projektu planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi. Ponadto w terenach KR-KOG ustalono niższe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy niż postulowane we wniosku. Wprowadzone do projektu planu ograniczenia w kształtowaniu zabudowy wynikają z konieczności uwzględnienia wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dopuszczony zakres zabudowy dostosowany został do wykształconej struktury przestrzennej obszaru, respektując tym samym historyczny układ pierzei i przestrzeni publicznych, tworzących układy urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków.

Ponadto, zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego powinien spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). W związku z tym zaproponowana przez wnioskodawcę forma zapisu ustaleń planu miejscowego - w szczególności treść przeznaczeń terenów - nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki złożonych w związku z zawiadomieniem, o którym mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie składania wniosków, tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, **wpłynęły 3 wnioski spełniające wymogi formalne**. Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Wniosek nr 1

- wpłynął 23 grudnia 2024 r.,
- złożony przez Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- dotyczy całego obszaru planu.

Wnioskodawca zgłasza poniższy wniosek, cyt.:

- „dla części obszaru objętego planem minister właściwy do spraw transportu zatwierdził plan generalny dla lotniska Łódź,
- część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Łódź,
- obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie,
- przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie,
- na obszarze objętym planem zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Ponadto informuję, że obszar objęty opracowaniem znajduje się w powierzchniach ograniczających zabudowę (dalej „BRA”) od lotniczych urządzeń naziemnych (dalej „LUN”). W celu zapewnienia niezakłóconej pracy LUN proszę o uwzględnienie ograniczeń wysokości zabudowy przy kształtowaniu ładu przestrzennego na terenie objętym przedmiotowym wystąpieniem.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie: Sporządzając projekt planu miejscowego wzięto pod uwagę wskazane przez wnioskodawcę informacje oraz dokumenty. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego.

Wniosek nr 2

- wpłynął 27 grudnia 2024 r.,
- złożony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi,
- dotyczy całego obszaru planu.

Wnioskodawca informuje, że, cyt.:

„1. Projekt planu powinien:

- *ustalać program racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami,*
- *zawierać szczegółowe ustalenia dotyczące gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,*
- *zapewniać właściwą ochronę zasobów wodnych wód podziemnych poprzez wprowadzenie ograniczenia odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji oraz cieków wodnych,*
- *zapewniać ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,*
- *uwzględniać inne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,*
- *różnicować tereny pod względem akustycznym na podstawie art. 113 i 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.).*

2. Rodzaje działalności gospodarczej dopuszczonej na terenach objętych projektem planu powinny odpowiadać rodzajom przedsięwzięć określonych w przepisach ochrony środowiska.

3. Projekt planu powinien uwzględniać ochronę gruntów rolnych i leśnych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

4. Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym, wykonanym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko należy poddać opiniowaniu przez właściwe organy w trybie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie: W trakcie prac nad projektem planu uwzględniono założenia wskazanych we wniosku dokumentów oraz przepisy ustaw i innych aktów normatywnych wymienionych we wniosku. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzając projekt planu uwzględniono m.in. wymagania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz uwzględniono m.in. zasady ochrony powietrza, ochrony przed promieniowaniem elektroenergetycznym oraz hałasem. Zapisy projektu planu ograniczające możliwość prowadzenia działalności gospodarczej uwzględniają terminologię aktów prawnych z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostanie poddany opiniowaniu przez właściwe organy w trybie art. 54 ustawy

z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940), w kolejnych etapach procedury planistycznej.

Wniosek nr 3

- wpłynął 31 grudnia 2024 r.,
- złożony przez Zarząd Województwa Łódzkiego,
- dotyczy całego obszaru planu.

Wnioskodawca informuje, że, cyt.:

„projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki winien uwzględniać zadania samorządu województwa ujęte w ustaleniach „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” przyjętego Uchwałą Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2018 r. poz. 4915).

W związku z art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Łódzkiego informuje, że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu miejscowego po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego, przyjętych w formie umowy zawartej między Marszałkiem Województwa, a Prezydentem.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla których nie mogą być spełnione wszystkie przesłanki ustawowe, wynikające z artykułu 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, np.: nie jest możliwe określenie terminu ich realizacji, a co za tym idzie podpisanie stosownej umowy, nie mogą być wprowadzone do planu miejscowego. Ujęcie takiej inwestycji w planie miejscowym może skutkować koniecznością odmowy uzgodnienia w zakresie zadań samorządu województwa.

Ponadto, działając w trybie przepisów art. 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przepisami art. 15 ust. 2 pkt. 7 oraz art. 38 b ust. 1, Zarząd Województwa Łódzkiego informuje, że trwa etap opiniowania projektu audytu krajobrazowego dla województwa łódzkiego.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie: Sporządzając projekt planu miejscowego wzięto pod uwagę ustalenia obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4915). W granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego, w ww. dokumentach nie ujęto zadań samorządu województwa. Wobec powyższego do projektu planu miejscowego nie wprowadzono ustaleń w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

WYKAZ WNIOSKÓW
pozostawionych bez rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie
ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki.

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	20.12.2024 r.	Marszałek Województwa Łódzkiego – Geolog Wojewódzki	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o braku na obszarze planu udokumentowanych złóż kopalin oraz o lokalizacji Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Niezłożone na formularzu.
2.	20.12.2024 r.	Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o braku na obszarze planu urządzeń melioracji wodnych. Niezłożone na formularzu.
3.	23.12.2024 r.	Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o braku na obszarze planu terenów zamkniętych, ich stref ochronnych i innych urządzeń. Niezłożone na formularzu.
4.	23.12.2024 r.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o braku na obszarze planu urządzeń przesyłowych. Niezłożone na formularzu.
5.	24.12.2024 r.	Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o braku na obszarze planu gazociągów wysokiego ciśnienia oraz urządzeń. Niezłożone na formularzu.
6.	3.01.2025 r.	Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o konieczności respektowania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. Nieopatrzone podpisem.
7.	3.01.2025 r.	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o inwestycjach kolejowych na obszarze planu i w jego okolicy. Niezłożone na formularzu.
8.	10.01.2025 r.	Wojewoda Łódzki	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o konieczności zgodności planu miejscowego z przepisami prawa oraz z innymi dokumentami. Złożone poza wyznaczonym terminem.

9.	15.01.2025 r.	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. – Oddział Gazowniczy w Łodzi	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o konieczności uwzględnienia przepisów prawnych dotyczących sieci gazowych. Złożone poza wyznaczonym terminem.
10.	19.02.2025 r.	Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi	obszar planu miejscowego	Pismo informujące o braku wniosków. Niezłożone na formularzu.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA