

**ZARZĄDZENIE Nr 6099/VIII/20**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia 29 grudnia 2020 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: Drewnowskiej, Zachodniej i Ogrodowej.**

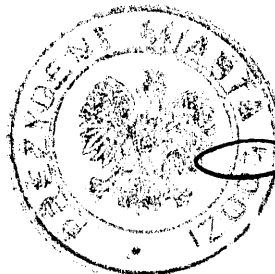
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w wykonaniu uchwały Nr LXVII/1725/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Drewnowskiej, Zachodniej i Ogrodowej

**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: Drewnowskiej, Zachodniej i Ogrodowej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



**PREZYDENT MIASTA**

*Hanna Zdanowska*  
**Hanna ZDANOWSKA**

Załącznik  
do zarządzenia Nr ~~6099~~6099/VIII/20  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 29 grudnia 2020 r.

**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:  
Drewnowskiej, Zachodniej i Ogrodowej.**

W okresie przewidzianym przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 22 marca 2018 r. do 27 kwietnia 2018 r. wpłynęło 10 wniosków. Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Wniosek nr 1**

- wpłynął 23 kwietnia 2018 r.,
- złożony przez Vescom Spółkę z o.o. reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Pana Wiktora Wesołowskiego,
- dotyczy działki nr 91 obr. B-46, położonej przy ul. Drewnowskiej 52.

**Wnioskodawca** składa następujący wniosek:

*„Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania w kształcie planowanym przez MPU dla wyżej opisanej nieruchomości, będzie prowadziło, do utrzymywania posadowionej na nieruchomości kamienicy. W przypadku uniemożliwienia wybudowania nowego budynku na przedmiotowej nieruchomości, Wnioskodawca zmuszony będzie wyremontować kamienicę, aby poprawić warunki mieszkających w niej lokatorów, a także zasiedlić obecne pustostany. W finansowaniu ww. czynności będzie partycypowało Miasto, jako współwłaściciel nieruchomości. W celu zmiany tego stanu rzeczy, jak i w związku z tym, że Wnioskodawca zapoznał się z przedstawionym mu w dniu 13.04.2018 r. przekrojem ul. Drewnowskiej i nie wnosi do niego zastrzeżeń, proponuje on zmianę koncepcji planu do wyżej opisanej nieruchomości na następujące parametry:*

*Budynek mieszkaniowo usługowy*

*Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od północnej granicy działki*

*Powierzchnia zabudowy 80%*

*Maksymalna wysokość 20 m”*

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

**Wyjaśnienie:**

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w kwartale zabudowy pomiędzy ulicami: Drewnowską, Zachodnią, Ogrodową i Karskiego, stanowiącym jeden z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. Jedną z największych w mieście dominant przestrzennych jest zespół fabryczny – Fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych I. K. Poznańskiego, w którego zabytkowe obiekty wpisało się współczesne centrum handlowo-rekreacyjne. Przeważającym przeznaczeniem są szeroko pojęte usługi. W ich skład wchodzi między innymi handel, w tym sklepy wielkopowierzchniowe, a także teatr, multikino, kompleks gastronomiczny, centrum konferencyjne, centrum rekreacji i fitnessu, hotel, administracja publiczna, oświata oraz biura.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Nieruchomość objęta wnioskiem wg ustaleń ww. Studium mieści się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. Z uwagi na dominującą w kwartale funkcję usługową oraz towarzyszącą jej infrastrukturę parkingową o znacznej uciążliwości, nie jest uzasadnione uwzględnienie wniosku w zakresie przeznaczenia planowanej zabudowy pod funkcję mieszkaniowo-usługową. W projekcie planu przewiduje się dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową. Należy podkreślić, że obecnie występująca na działce funkcja mieszkaniowa podlega sukcesywnemu zanikowi. Kamienica frontowa, w której mieszczą się w większości nieużytkowane lokale mieszkalne znajduje się w złym stanie technicznym. Realizacja nowych rozwiązań komunikacyjnych związanych z potrzebą poszerzenia ulicy Drewnowskiej w kierunku południowym spowoduje, że kamienica ta częściowo znajdzie się w pasie drogowym i będzie podlegać rozbiórce. Z tego powodu funkcja mieszkaniowa może zostać dopuszczona jedynie jako przeznaczenie uzupełniające.

Kwartał pomiędzy ulicami Drewnowską, Zachodnią, Ogrodową i Karskiego położony jest w centrum Łodzi. Jest to obszar bardzo istotny dla tożsamości miasta. Z uwagi na występowanie licznych zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, ochronę obszarową poprzez wpisanie do rejestru zabytków otoczenia zespołu fabrycznego – Fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych I.K. Poznańskiego, bliskość Pałacu I. K. Poznańskiego jak również uznanie części zespołu fabrycznego za Pomnik Historii, szczególną uwagę w projekcie planu poświęcono ochronie ekspozycji zabytkowej struktury przestrzennej. Niezwykle ważne pozostają wglądy na zabudowę historyczną. W tym zakresie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wyodrębniło w jednostce W2a strefę A i strefę B ochrony konserwatorskiej. Wskazana we wniosku nieruchomość mieści się w strefie B ochrony konserwatorskiej, obejmującej ochronę ekspozycji historycznych obiektów i ich otoczenia. Celem planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują realizację ww. ustaleń Studium, w tym szczególnie na styku z przestrzeniami publicznymi oraz przestrzeniami ogólnodostępnymi. Z tego powodu dla nowej zabudowy projekt planu przewiduje wyznaczenie od strony ulicy Drewnowskiej linii zabudowy pierzejowej, uwzględniającej potrzebę poszerzenia pasa drogowego oraz obowiązujących linii zabudowy z pozostałych stron usytuowanych w takiej relacji względem granic działki, która zapewni możliwość ukształtowania nowej zabudowy bez ślepych ścian. Zaproponowane we wniosku nieprzekraczalne linie zabudowy nie gwarantują właściwej ochrony wglądów na historyczną tkankę.

Wyznaczenie linii zabudowy w sposób określony powyżej wyklucza maksymalną zabudowę przedmiotowej działki na poziomie wskazanym we wniosku. Linie zabudowy wyodrębniają część nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę, która stanowi mniej niż 80% powierzchni działki.

Zgodnie z przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla jednostki W2a ustaleniami, maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej, natomiast maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach. Należy podkreślić, że istotnym elementem ochrony krajobrazu

kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego, w obrębie którego znajduje się nieruchomość objęta wnioskiem, jest przeciwdziałanie realizacji nowej zabudowy o parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu parametry dotyczące wysokości nowych obiektów nawiązują do wysokości zabudowy historycznej zlokalizowanej w granicach sporządzanego projektu planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie, która wynosi do 16 m. Zaproponowana we wniosku maksymalna wysokość zabudowy 20 m przekracza tę wartość.

Określone na tym etapie procedury planistycznej rozstrzygnięcia i ustalenia zawarte w projekcie planu mogą ulec modyfikacjom w toku dalszych prac nad planem, w szczególności wskutek przeprowadzenia procedury opiniowania i uzgodnień, w których kluczowe stanowisko zajmować będzie Wojewódzki Konserwator Zabytków.

### **Wniosek nr 2**

- wpłynął 23 kwietnia 2018 r.,
- złożony przez p. (...), pełnomocnika p. (...) właściciela nieruchomości,
- dotyczy działki nr 86, położonej przy ul. Drewnowskiej 60.

**Wnioskodawca** składa następujący wniosek:

*„Działając w imieniu (...), właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer 86, przy ulicy Drewnowskiej 60, która to nieruchomość znajduje się w obszarze, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, informuję, że na powyższej nieruchomości jej właściciel, poczynając od czerwca 2014 roku, prowadzi proces budowlany w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę numer UA-II.400.2011 z dnia 10 sierpnia 2011 r.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

Inwestycja realizowana w oparciu o pozostającą w obiegu prawnym w dniu wejścia w życie planu miejscowego ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę traktowana jest jak zabudowa istniejąca. Funkcja obiektu, o którym mowa we wniosku, jest zgodna z ustalonym w projekcie planu przeznaczeniem terenu, lecz nie wszystkie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają określonym w projekcie planu wymaganiom. Dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu zapisany został w projekcie planu katalog dopuszczalnych działań budowlanych w sytuacji, gdy lokalizacja tej zabudowy względem linii zabudowy oraz parametry i wskaźniki odbiegać będą od regulacji ustalonych w planie.

### **Wniosek nr 3, wnioski nr 5 i nr 6 oraz wniosek nr 10 (posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie)**

- wpłynęły w dniach: 26 kwietnia 2018 r. (wnioski nr 3 i 5), 27 kwietnia 2018 r. (wniosek nr 6), 2 maja 2018 r. (data nadania: 27 kwietnia 2018 r. - wniosek nr 10),
- złożone przez: Apsys Polska S.A. (wniosek nr 3), Union Investment RE GmbH (wniosek nr 5), SUD Architekt Polska sp. z o.o. (wniosek nr 6), Leroy-Merlin Inwestycje Sp. z o.o. (wniosek nr 10),
- dotyczą działek: nr 84/1, 84/2, 87/1, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92/2, 92/3, 92/4, 93/1, 94/1, 94/2, 95, 96/13, 96/14, 96/15, 96/16, 96/19, 96/20, 96/21, 96/22, 96/23, 96/24, 96/26, 96/27, 96/32, 96/34, 96/35, 96/40, 96/41, 96/42, 96/43, 96/44, 96/45, 96/46, 96/47, 96/48, 96/49, 96/50,

96/51, 96/52, 96/53, 96/54, 97/2, 97/3, 98/26, 102/7, 314/22, 315/16, 315/17, 315/31, 315/37, 315/40, 315/43, 315/44, 315/45, 315/46, 315/47, 315/48, 315/49, 315/51 oraz części działki nr 315/35 z obrębu B - 46, przy ul. Drewnowskiej, Zachodniej i Ogrodowej.

**Wnioskodawcy wnoszą o:**

*I. Podzielenie obszaru objętego uchwałą na jednostki terenu:*

*1. Obszar UC1 wg załącznika graficznego o funkcjach podstawowych oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu:*

- funkcja usług, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, gastronomii, biurowa, hotelowa, sportu, rekreacji, kultury (w tym kina wielosalowe), oświaty, ochrony zdrowia, obsługi samochodów*
- parkingi w tym wielopoziomowe nadziemne i podziemne*
- jednokondygnacyjne obiekty handlowo - magazynowe służące sprzedaży sezonowej, w tym tymczasowe*
- dopuszcza się możliwość nadbudowy istniejącego obiektu handlowo - usługowego oznaczonego na załączniku graficznym o jedną kondygnację stanowiącą 35 % powierzchni zabudowy budynku do wysokości 22 m*
- wskaźnik max. intensywności zabudowy: 2,5*
- wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się*
- dopuszczalna wysokość zabudowy w pierzei ulic: 25 m dla pierzei od ul. Drewnowskiej oraz 17 m dla pierzei od ul. Ogrodowej*
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych 20 - 30 m. p./1000 m<sup>2</sup> rozbudowywanej powierzchni użytkowej*
- dopuszczenie możliwości bilansowania wskaźników ilości miejsc postojowych, intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej razem z obszarem objętym niniejszą uchwałą LXII/11598/17 Rady Miasta w Łodzi z dnia 13.12.2017 r.*

*2. Obszar UC2 wg załącznika graficznego o funkcjach podstawowych oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu:*

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna*
- funkcja usług, usług ochrony zdrowia, sportu, rekreacji, oświaty i kultury, biurowa oraz hotelowa*
- parkingi podziemne*
- funkcje nie dopuszczone: usługi handlu i gastronomii*
- wskaźnik intensywności zabudowy: max. 4,5*
- wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się*
- dopuszczalna wysokość zabudowy - 25 m*
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych 5 - 15 m. p./1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

*3. Obszar UC3 wg załącznika graficznego o funkcjach podstawowych oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu:*

- funkcja przestrzeni publicznej*
- parkingi podziemne wraz z nadziemnymi elementami infrastruktury w postaci obudów wind, klatek schodowych, elementów instalacyjnych*
- wskaźnik intensywności zabudowy: nie określa się*
- wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się*
- wskaźnik ilości miejsc parkingowych - nie określa się*

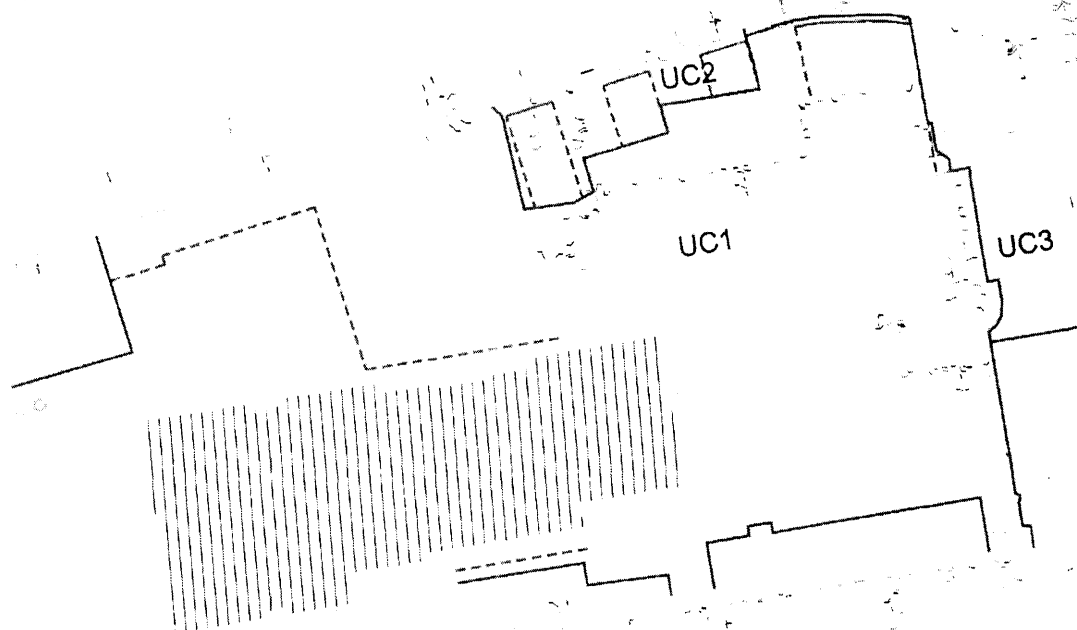
- II. Obsługa komunikacyjna na obszarach:  
UC1 od ul. Karskiego, ul. Ogrodowej i ul. Drewnowskiej  
UC2 od ul. Drewnowskiej  
UC3 od ul. Drewnowskiej i ul. Zachodniej

III. Dopuszcza się instalowanie urządzeń związanych z pozyskaniem energii odnawialnej, w tym ogniwa fotowoltaiczne

IV. Linie zabudowy wg załącznika graficznego

Załącznik graficzny dołączony do wniosków.

- granica obszaru objętego zmianą mpzp
- granica obszaru funkcjonalnego
- obowiązująca linia zabudowy
- - - nieprzekraczalna linia zabudowy
- || obszar dopuszczalnej nadbudowy



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

#### **Wyjaśnienie.**

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru, którego dotyczą wnioski w planie miejscowym zostanie określone przeznaczenie terenu oraz zostaną wyznaczone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Zaproponowane granice obszaru funkcjonalnego, wskazane na załączniku graficznym dołączonym do wniosków, częściowo pokrywają się z liniami rozgraniczającymi określonymi w projekcie planu. Niemniej nie odpowiadają im w całości.

Ich przebieg wynika z uwarunkowań przestrzennych, istniejącego sposobu zagospodarowania obszaru i rodzaju przeznaczenia obiektów.

Obszar objęty wnioskami położony jest w kwartale zabudowy pomiędzy ulicami: Drewnowską, Zachodnią, Ogrodową i Karskiego, Jest to jeden z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszar w Łodzi. Jedną z największych w mieście dominant przestrzennych jest zespół fabryczny – Fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych I. K. Poznańskiego, w którego zabytkowe obiekty wpisało się współczesne centrum handlowo-rekreacyjne. Przeważającym przeznaczeniem są szeroko pojęte usługi. W ich skład wchodzi między innymi handel, w tym sklepy wielkopowierzchniowe, a także teatr, multikino, kompleks gastronomiczny, centrum konferencyjne, centrum rekreacji i fitnessu, hotel, administracja publiczna, oświata oraz biura.

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu opracowywany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Nieruchomości objęte wnioskami wg ustaleń ww. Studium mieszczą się w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych W2a i W3b (wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II i III). Z uwagi na dominującą w kwartale funkcję usługową oraz towarzyszącą jej infrastrukturę parkingową o znacznej uciążliwości, nie jest uzasadnione uwzględnienie wniosku w zakresie przeznaczenia planowanej zabudowy pod funkcję chronioną - mieszkalnictwo wielorodzinne. W projekcie planu przewiduje się dla przedmiotowych nieruchomości przeznaczenie pod zabudowę usługową, zgodną z obecnym wykorzystaniem znacznej części terenu. Funkcja mieszkaniowa może zostać dopuszczona jedynie jako przeznaczenie uzupełniające i nie będzie pełniła roli przeznaczenia podstawowego, które może przeważać lub być jedynym przeznaczeniem na działce budowlanej.

Ustalenia projektu planu umożliwiają realizację większości funkcji usługowych wskazanych we wnioskach.

Należy zauważyć, że umożliwienie realizacji ww. funkcji nie wiąże się z koniecznością enumeratywnego wymienienia wszystkich zawartych we wniosku rodzajów usług w ramach przeznaczenia terenu. Funkcje takie jak: gastronomia, biura, hotel, sport, rekreacja, kultura, oświata, ochrona zdrowia (za wyjątkiem szpitali), mieszczą się w ramach szeroko pojętego przeznaczenia pod zabudowę usługową.

Wnioskowane ograniczenie możliwości realizacji funkcji usług handlu i gastronomii w jednostce UC2 (symbol z załącznika do wniosków), nie znajduje funkcjonalnego ani przestrzennego uzasadnienia dla wprowadzenia reglamentacji niektórych usług wobec wybranych nieruchomości i podmiotów prowadzących na nich działalność gospodarczą.

Projekt planu uwzględnia realizację parkingów, w tym wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych, towarzyszących funkcjom określonym przeznaczeniem terenów. Przewidziana została również realizacja jednokondygnacyjnych obiektów handlowo-usługowych służących sprzedaży stałej i sezonowej. Samodzielna funkcja magazynowa niebędąca częścią integralną usług nie została uwzględniona, gdyż pozostaje w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Zgodnie z przyjętymi w Studium ustaleniami dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych W2a i W3b maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej. Z kolei maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach.

Należy zaznaczyć, że kwartał pomiędzy ulicami Drewnowską, Zachodnią, Ogrodową i Karskiego stanowi obszar bardzo istotny dla tożsamości miasta. Z uwagi na występowanie licznych zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, ochronę obszarową poprzez

wpisanie do rejestru zabytków otoczenia zespołu fabrycznego – Fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych I. K. Poznańskiego, bliskość Pałacu I. K. Poznańskiego jak również uznanie zespołu fabrycznego za Pomnik Historii, szczególną uwagę w projekcie planu poświęcono ochronie ekspozycji zabytkowej struktury przestrzennej. Niezwykle ważne pozostają wglądy na zabudowę historyczną. Istotnym elementem ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie lokalizacji nowej zabudowy o parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Uwzględnienie w projekcie planu wysokości wskazanych we wnioskach stwarzałoby takie zagrożenie. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, w związku z powyższym przyjęte w planie wysokości nawiązują do wysokości zabudowy historycznej zlokalizowanej w granicach planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie.

Zapisy projektu planu nie wykluczają możliwości nadbudowy istniejącego obiektu handlowo - usługowego oznaczonego na załączniku graficznym do wniosków. Szczegółowy zakres nadbudowy zostanie określony w trakcie dalszych prac projektowych wynikających z kolejnych etapów procedury planistycznej.

Ustalenie w planie intensywności zabudowy na poziomie wskazanym we wnioskach może przekraczać wartości określone w Studium. Wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów zostaną ustalone w toku dalszych prac planistycznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym obowiązkowo określić należy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Rezygnacja z ustalenia takiego parametru musiałaby wynikać ze stanu faktycznego, który uniemożliwia wprowadzenie czy też realizację powierzchni biologicznie czynnej, co w danym obszarze nie występuje. Należy również zauważyć, że uwzględnienie wniosku nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zgodnie, z którym minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla jednostek W2a i W3b, w których znajduje się obszar objęty projektem planu, wynosi 5%. Zrezygnowanie z określenia ww. wskaźnika stanowiłoby więc naruszenie wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaleń Studium.

W myśl ww. przepisów w planie miejscowym obowiązkowo określa się jedynie minimalną liczbę miejsc do parkowania. Oznacza to, że wskazywanie maksymalnych wartości ww. wskaźnika nie jest konieczne i powinno być stosowane jedynie w sytuacji gdy jest to niezbędne. Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki parkingowe wynikać będą z polityki parkingowej miasta Łodzi dla obszaru Strefy Wielkowiejskiej i odnosić się będą do całego obszaru planu, a nie poszczególnych terenów wskazanych we wniosku.

Zapisy przedmiotowego projektu planu miejscowego, podobnie jak i pozostałych planów miejscowych, umożliwią bilansowanie ww. wskaźników w ramach działki budowlanej objętej tym samym zamierzeniem inwestycyjnym, nawet jeśli jest ona położona w granicach więcej niż jednego planu miejscowego, wprowadzenie postulowanego we wniosku ustalenia jest zbędne.

Zadaniem planu miejscowego jest zapewnienie poszczególnym nieruchomościom znajdującym się w jego granicach dostępu do drogi publicznej, który to warunek został spełniony. Ustalenie szczegółowej lokalizacji połączenia drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów



o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi przedmiot decyzji administracyjnej po uzgodnieniu lokalizacji zjazdu przez właściciela nieruchomości z właściwym zarządcą drogi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) i nie jest rozstrzygane w miejscowym planie.

Z uwagi na charakter jednego z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi oraz pełnioną rolę w projekcie planu nie przewiduje się możliwości lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż moc mikroinstalacji, gdyż musiało by się to wiązać z wyznaczeniem terenów produkcyjnych w tym obszarze.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wyodrębniło w jednostce W2a strefę A i strefę B ochrony konserwatorskiej. Celem planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują realizację ustaleń Studium, w tym szczególnie na styku z przestrzeniami publicznymi oraz przestrzeniami ogólnodostępnymi. Projekt planu przewiduje wyznaczenie od strony ulicy Drewnowskiej linii zabudowy pierzejowej, uwzględniających potrzebę poszerzenia pasa drogowego, oraz obowiązujących linii zabudowy w takiej relacji względem granic działek, która zapewni możliwość ukształtowania nowej zabudowy bez ślepych ścian. Zaproponowane we wniosku nieprzekraczalne linie zabudowy nie gwarantują właściwej ochrony wglądów na historyczną tkankę. Projekt planu przewiduje również wprowadzenie linii zabudowy równoległej, co odbiega od propozycji przedstawionej we wniosku.

Określone na tym etapie procedury planistycznej rozstrzygnięcia i ustalenia zawarte w projekcie planu mogą ulec modyfikacjom w toku dalszych prac nad planem, w szczególności wskutek przeprowadzenia procedury opiniowania i uzgodnień, w których kluczowe stanowisko zajmować będzie Wojewódzki Konserwator Zabytków.

#### **Wniosek nr 4**

- wpłynął 26 kwietnia 2018 r.,
- złożony przez p. (...),
- dotyczy działki nr 92/4 obręb B-46, położonej przy ul. Drewnowskiej 50.

**Wnioskodawca** składa następujący wniosek:

*„Na przedmiotowej działce prowadzona jest obecnie działalność usługowo-handlowa. W związku z przystąpieniem do prac przygotowania przez UM Łodzi planu zagospodarowania przestrzennego chciałabym, aby charakter prowadzonej działalności na w/w działce został zachowany. Chciałabym rozbudować w przyszłości w/w nieruchomość do max. 21 m wysokości i 90% powierzchni działki, co przyczyniłoby się do poprawy wizerunku tego miejsca w centrum Łodzi.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Nieruchomość objęta wnioskiem wg ustaleń ww. Studium mieści się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z wyrażonym oczekiwaniem.

Kwartał pomiędzy ulicami Drewnowską, Zachodnią, Ogrodową i Karskiego położony jest w centrum Łodzi. Jest to obszar bardzo istotny dla tożsamości miasta. Z uwagi na występowanie licznych zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, ochronę obszarową poprzez wpisanie do rejestru zabytków otoczenia zespołu fabrycznego – Fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych I.K. Poznańskiego, bliskość Pałacu I. K. Poznańskiego jak również uznanie części zespołu fabrycznego za Pomnik Historii, szczególną uwagę w projekcie planu poświęcono ochronie ekspozycji zabytkowej struktury przestrzennej. Niezwykle ważne pozostają wglądy na zabudowę historyczną. W tym zakresie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wyodrębniło w jednostce W2a strefę A i strefę B ochrony konserwatorskiej. Wskazana we wniosku nieruchomość mieści się w strefie B ochrony konserwatorskiej, obejmującej ochronę ekspozycji historycznych obiektów i ich otoczenia. Celem planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują realizację ww. ustaleń Studium, w tym szczególnie na styku z przestrzeniami publicznymi oraz przestrzeniami ogólnodostępnymi. Z tego powodu dla nowej zabudowy projekt planu przewiduje wyznaczenie od strony ulicy Drewnowskiej linii zabudowy pierzejowej, uwzględniającą potrzebę poszerzenia pasa drogowego oraz obowiązującej linii zabudowy w takiej relacji względem granicy działki, która zapewni możliwość ukształtowania nowej zabudowy bez ślepych ścian. Wyznaczenie linii zabudowy w sposób określony powyżej wyklucza maksymalną zabudowę przedmiotowej działki na poziomie wskazanym we wniosku. Linie zabudowy wyodrębniają część nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę, która stanowi mniej niż 90% powierzchni działki.

Zgodnie z przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla jednostki W2a ustaleniami, maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej natomiast maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach. Należy podkreślić, że istotnym elementem ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego, w obrębie którego znajduje się nieruchomość objęta wnioskiem, jest przeciwdziałanie realizacji nowej zabudowy o parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu parametry dotyczące wysokości nowych obiektów nawiązują do wysokości zabudowy historycznej zlokalizowanej w granicach sporządzanego planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie, która wynosi do 16 m. Zaproponowana we wniosku maksymalna wysokość zabudowy 21 m przekracza tę wartość.

Określone na tym etapie procedury planistycznej rozstrzygnięcia i ustalenia zawarte w projekcie planu mogą ulec modyfikacjom w toku dalszych prac nad planem, w szczególności wskutek przeprowadzenia procedury opiniowania i uzgodnień, w których kluczowe stanowisko zajmować będzie Wojewódzki Konserwator Zabytków.

### **Wniosek nr 7**

- wpłynął 27 kwietnia 2018 r.,
- złożony przez p. (...),
- dotyczy działki nr 92/2 obręb B-46, położonej przy ul. Drewnowskiej 50.

**Wnioskodawca** składa następujący wniosek:

*„W związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi informuję, że na chwilę obecną na przedmiotowej - częściowo zabudowanej działce gruntu nr 92/2, prowadzona jest działalność handlowo-usługowa.*

*Biorąc pod uwagę wytyczne zawarte w uchwalonym dnia 28.03.2018 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, określającym przeznaczenie strefy W2a (w której znajduje się nieruchomość) jako obszaru pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną oraz handlowo usługową, planuję w przyszłości ewentualną rozbudowę istniejących zabudowań w ramach określonych ww. dokumentem.*

*Zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania i użytkowania terenu zapisanymi w karcie ustaleń dla tej jednostki funkcjonalno-przestrzennej chciałbym, aby teren pozostał w przyszłości terenem budowlanym o funkcji handlowo-usługowej z możliwością zabudowy nieprzekraczającą 90% jego powierzchni.”*

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr XIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Nieruchomość objęta wnioskiem wg ustaleń ww. Studium mieści się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z wyrażonym oczekiwaniem.

Kwartał pomiędzy ulicami Drewnowską, Zachodnią, Ogrodową i Karskiego położony jest w centrum Łodzi. Jest to obszar bardzo istotny dla tożsamości miasta. Z uwagi na występowanie licznych zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, ochronę obszarową poprzez wpisanie do rejestru zabytków otoczenia zespołu fabrycznego – Fabryki Towarzystwa Akcyjnego WYROBÓW Bawełnianych I.K. Poznańskiego, bliskość Pałacu I. K. Poznańskiego jak również uznanie części zespołu fabrycznego za Pomnik Historii, szczególną uwagę w projekcie planu poświęcono ochronie ekspozycji zabytkowej struktury przestrzennej. Niezwykle ważne pozostają wglądy na zabudowę historyczną. W tym zakresie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wyodrębniło w jednostce W2a strefę A i strefę B ochrony konserwatorskiej. Wskazana we wniosku nieruchomość mieści się w strefie B ochrony konserwatorskiej, obejmującej ochronę ekspozycji historycznych obiektów i ich otoczenia. Celem planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują realizację ww. ustaleń Studium, w tym szczególnie na styku z przestrzeniami publicznymi oraz przestrzeniami ogólnodostępnymi. Z tego powodu dla nowej zabudowy projekt planu przewiduje wyznaczenie od strony ulicy Drewnowskiej linii zabudowy pierzejowej, uwzględniającą potrzebę poszerzenia pasa drogowego oraz obowiązującej linii zabudowy w takiej relacji względem granicy działki, która zapewni możliwość ukształtowania nowej zabudowy bez ślepych ścian. Wyznaczenie linii zabudowy w sposób określony powyżej wyklucza maksymalną zabudowę przedmiotowej działki na poziomie wskazanym we wniosku. Linie zabudowy wyodrębniają część nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę, która stanowi mniej niż 90% powierzchni działki.

Określone na tym etapie procedury planistycznej rozstrzygnięcia i ustalenia zawarte w projekcie planu mogą ulec modyfikacjom w toku dalszych prac nad planem, w szczególności wskutek przeprowadzenia procedury opiniowania i uzgodnień, w których kluczowe stanowisko zajmować będzie Wojewódzki Konserwator Zabytków.

### **Wniosek nr 8**

- wpłynął 27 kwietnia 2018 r.,
- złożony przez p. (...),
- dotyczy działki nr 92/3 obręb B-46, położonej przy ul. Drewnowskiej 50.

**Wnioskodawca** składa następujący wniosek:

*„W związku z podjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr LXVII/1725/18 z dn. 21.02.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Drewnowskiej, Zachodniej i Ogrodowej oraz rozpoczęciu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla obszaru objętego planem informuję, że na przedmiotowej działce prowadzona jest obecnie działalność handlowo- usługowa oraz wnioskuję, aby działka ta w przyszłości pozostała terenem budowlanym o funkcji handlowo-usługowej z możliwością zabudowy nieprzekraczającą 90% jej powierzchni. Realizacja tego wniosku pozwoli mi w przyszłości zachować w/w charakter prowadzonej działalności na przedmiotowej działce oraz wykonać planowaną nadbudowę nieprzekraczającą 21 m wysokości.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Nieruchomość objęta wnioskiem wg ustaleń ww. Studium mieści się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z wyrażonym oczekiwaniem.

Kwartał pomiędzy ulicami Drewnowską, Zachodnią, Ogrodową i Karskiego położony jest w centrum Łodzi. Jest to obszar bardzo istotny dla tożsamości miasta. Z uwagi na występowanie licznych zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, ochronę obszarową poprzez wpisanie do rejestru zabytków otoczenia zespołu fabrycznego – Fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych I.K. Poznańskiego, bliskość Pałacu I. K. Poznańskiego jak również uznanie części zespołu fabrycznego za Pomnik Historii, szczególną uwagę w projekcie planu poświęcono ochronie ekspozycji zabytkowej struktury przestrzennej. Niezwykle ważne pozostają wglądy na zabudowę historyczną. W tym zakresie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wyodrębniło w jednostce W2a strefę A i strefę B ochrony konserwatorskiej. Wskazana we wniosku nieruchomość mieści się w strefie B ochrony konserwatorskiej, obejmującej ochronę ekspozycji historycznych obiektów i ich otoczenia. Celem planu miejscowego jest przyjęcie takich ustaleń dla ukształtowania nowej zabudowy, które zagwarantują realizację ww. ustaleń Studium, w tym szczególnie na styku z przestrzeniami publicznymi oraz przestrzeniami ogólnodostępnymi. Z tego powodu dla nowej zabudowy projekt planu przewiduje wyznaczenie

od strony ulicy Drewnowskiej linię zabudowy pierzejowej, uwzględniającą potrzebę poszerzenia pasa drogowego oraz obowiązującej linii zabudowy w takiej relacji względem granicy działki, która zapewni możliwość ukształtowania nowej zabudowy bez ślepych ścian. Wyznaczenie linii zabudowy w sposób określony powyżej wyklucza maksymalną zabudowę przedmiotowej działki na poziomie wskazanym we wniosku. Linie zabudowy wyodrębniają część nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę, która stanowi mniej niż 90% powierzchni działki.

Zgodnie z przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla jednostki W2a ustaleniami, maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej natomiast maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach. Należy podkreślić, że istotnym elementem ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego, w obrębie którego znajduje się nieruchomość objęta wnioskiem, jest przeciwdziałanie realizacji nowej zabudowy o parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu parametry dotyczące wysokości nowych obiektów nawiązują do wysokości zabudowy historycznej zlokalizowanej w granicach sporządzanego planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie, która wynosi do 16 m. Zaproponowana we wniosku maksymalna wysokość zabudowy 21 m przekracza tę wartość.

Określone na tym etapie procedury planistycznej rozstrzygnięcia i ustalenia zawarte w projekcie planu mogą ulec modyfikacjom w toku dalszych prac nad planem, w szczególności wskutek przeprowadzenia procedury opiniowania i uzgodnień, w których kluczowe stanowisko zajmować będzie Wojewódzki Konserwator Zabytków.

### **Wniosek nr 9**

- wpłynął 27 kwietnia 2018 r.,
- złożony przez p. (...),
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu.

**Wnioskodawca** składa następujący wniosek:

*„Wniosek chciałbym zacząć od generalnej uwagi, że w planach zagospodarowania przestrzennego dla Łodzi należy w jak największym stopniu uwzględniać istniejące i planowane stacje Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej. ŁKA to najbardziej pożądany środek transportu publicznego na terenie Łodzi i aglomeracji łódzkiej (nie obciąża znacząco budżetu miasta - infrastruktura należy do kolei, a tabor do samorządu województwa). Nowe tereny pod zabudowę należy zatem projektować w sąsiedztwie stacji - również po to, żeby ŁKA miała większe obłożenie pasażerami i żeby się rozwijała. Ta zmiana w planowaniu i funkcjonowaniu miasta jest niezbędna, z uwagi na wysokie miejsce Łodzi w rankingach najbardziej zakorkowanych miast i z uwagi na wady transportu tramwajowego i autobusowego (pojazdy stoją w korkach i na światłach, komfort jazdy jest dużo niższy niż w pociągu). W wielu europejskich metropoliach podstawą transportu jest metro i kolej typu S-Bahn, uzupełniane przez autobusy. Dlatego:*

- 1. Na terenie objętym planem należy uwzględnić wyższą zabudowę (5 - 8 kondygnacji naziemnych).*
- 2. Na terenie objętym planem nie powinno być naziemnych parkingów - to byłoby marnowanie gruntu z niedużej odległości od wyjścia ze stacji i źle to wygląda. Sama Manufaktura nie powinna eksponować parkingów, ale stawiać na dojazd klientów komunikacją zbiorową.*
- 3. Okolice wyjść ze stacji kolejki podziemnej są cenną lokalizacją dla biurowców (np. okolice stacji Paddington czy King's Cross w Londynie, albo okolice stacji metra przy Rondzie*

Daszyńskiego w Warszawie) - właśnie z uwagi na dobry dojazd, dzięki któremu nie trzeba zapewniać wielu miejsc parkingowych.

4. Galeria handlowa powinna być „obudowana” budynkami biurowymi i mieszkalnymi, tak jak Mall of Berlin przy Leipzigerstr. Nie powinno być tak, że budynki położone blisko centrum, naprzeciwko dziewiętnastowiecznej zabudowy przy ul. Ogrodowej, mają „ślepe” elewacje, są pozbawione okien, obłożone blachą i przypominają hale magazynowe. Złym pomysłem byłyby też imitacje i „atrapy” elewacji kamienic, czy stylizacje zastosowane np. na Galerii Łódzkiej od strony Al. Piłsudskiego. Obecny wygląd centrum handlowego od strony ul. Ogrodowej i Drewnowskiej może stanowić przeszkodę dla realizacji dobrych projektów mieszkaniowych i biurowych po przeciwnej stronie ulicy.

5. Jeżeli Manufaktura nie ma planów rozbudowy galerii handlowej w kierunku ul. Drewnowskiej, to na terenie między galerią handlową a ul. Drewnowską powinien powstać nowy układ ulic, z uwzględnieniem miejsca na drzewa i z niewielkim placem (o ile przestrzeń na to pozwala, ale wydaje się, że jest wystarczająco duża). Można wzorować się na układzie ulic i zabudowie z Hausvogteipl. w Berlinie. Tam ulice łączą się w taki sposób, że plac zamyka perspektywę, jeśli patrzeć z początku ulicy w kierunku placu. Kiedy układ ulic i kierunki nie są czytelne, pojawia się wrażenie labiryntu i w efekcie okolica, układ urbanistyczny mogą wydawać się większe, niż są w rzeczywistości (co jest cenne, biorąc pod uwagę, że wolny teren na obszarze objętym planem jest niewielki).”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi. Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje przedmiotowy obszar objęty projektem planu w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych W2a i W3b (wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II i III).

Zgodnie z przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla jednostki W2a ustaleniami, maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic powinna nawiązywać do wysokości zabudowy historycznej natomiast maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna przekraczać wysokości zabudowy w pierzejach. Należy podkreślić, że istotnym elementem ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego, jest przeciwdziałanie realizacji nowej zabudowy o parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym przyjęte w projekcie planu parametry dotyczące wysokości nowych obiektów nawiązują do wysokości zabudowy historycznej zlokalizowanej w granicach sporządzanego planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie, która wynosi do 16 m. Zaproponowana we wniosku wysokość zabudowy 5-8 kondygnacji naziemnych może przekraczać tę wartość.

W projekcie planu nie mieści się najbliższe otoczenie przystanku Łódź-Polesie wobec powyższego wniosek w tym zakresie ze względów formalnych zostaje nieuwzględniony. Postulowany we wniosku całkowity zakaz realizacji parkingów powierzchniowych w granicach obszaru objętego planem jest niezasadny do wprowadzenia na obecnym etapie opracowywania projektu planu miejscowego. Nie można całkowicie wykluczyć konieczności pozostawienia parkingów, których usytuowanie związane jest z potrzebami parkingowymi

centrum handlowego. Celem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy, która wyeliminuje lub przesłoni parkingi powierzchniowe widziane z przestrzeni publicznych.

Postulowana we wniosku funkcja biurowa wchodzi w skład przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową. W projekcie planu nie przewiduje się wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową. Z uwagi na dominującą w kwartale funkcję usługową oraz towarzyszącą jej infrastrukturę parkingową o znacznej uciążliwości, nie jest uzasadnione uwzględnienie wniosku w tym zakresie.

Na terenie centrum handlowego nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów przestrzeni publicznych innych niż tereny wynikające z konieczności poszerzenia istniejących dróg publicznych lub regulacji przedpola od strony ul. Zachodniej.

Założenia projektu planu umożliwiają realizację nowej zabudowy w pasie pomiędzy galerią handlową a ul. Drewnowską.

Funkcjonujące w obrębie centrum handlowego ogólnodostępne place i dojazdy spełniają swoją rolę. Na obecnym etapie sporządzania projektu nie przewiduje się wprowadzania nowych przestrzeni publicznych. Nie jest również ekonomicznie uzasadnione przejmowanie tych obszarów na rzecz miasta. Ostateczna decyzja, co do kształtu wewnętrznego układu komunikacyjnego czy realizacji nowych ogólnodostępnych placów, będzie należała do właściciela nieruchomości.

Określone na tym etapie procedury planistycznej rozstrzygnięcia i ustalenia zawarte w projekcie planu mogą ulec modyfikacjom w toku dalszych prac nad planem, w szczególności wskutek przeprowadzenia procedury opiniowania i uzgodnień, w których kluczowe stanowisko zajmować będzie Wojewódzki Konserwator Zabytków.

**PREZYDENT MIASTA**



**Hanna ZDANOWSKA**