

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

**w sprawie uchwalenia 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. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje**

## Rozdział 1

### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „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 LI/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się.

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) dach mansardowy – dach o łamanej połaci, której niższa część ma spadek większy niż 60°, a wyższa – spadek mniejszy niż 30°;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – elewację zabudowy frontowej znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do przestrzeni publicznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) instalacji artystycznych,
  - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 12) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której w strefie dopuszczalnego odsunięcia wskazanej na rysunku planu obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 70% długości linii;
- 13) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 14) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 15) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;

- 16) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 17) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
- a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych.
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie.
  - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 18) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 19) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”. czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 20) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 21) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
- a) dla terenów dróg – liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi,
  - b) dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga – numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 22) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 23) układ kompozycyjny elewacji – układ pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych na elewacji;
- 24) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 25) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 26) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 28) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu gruntu do poziomu spodu gzymsu lub

innego poziomego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne od kondygnacji wyższych;

- 29) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połaci dachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 30) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
  - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
  - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz lokalizacji:
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - usług uciążliwych,
    - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
  - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:
    - zieleni, z wyłączeniem drzew,
    - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
    - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy oraz wykonywania innych robot budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
    - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,

- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej.
- c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy kondygnacji nadziemnych; dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 2,0.
  - b) wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych – maksimum 4,0 m,
  - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
    - przekraczającej maksymalną intensywność lub maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
    - nieosiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie,
  - d) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach planu wyłącznie w przypadku prowadzenia robót budowlanych związanych z prowadzeniem prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
  - a) nakaz kształtowania elewacji frontowych z uwzględnieniem zasad kompozycji, obejmujących:
    - wyodrębnienie kondygnacji parteru elewacji frontowej gzymsem, boniowaniem lub innym elementem architektonicznym,
    - zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym elementem architektonicznym,
  - b) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla:
    - ryzalitowej kompozycji elewacji frontowej, pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% długości ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 4,0 m,
    - podcieni lub loggii,
    - elewacji kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową;
- 7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
  - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
  - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
    - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło bezbarwne lub w odcieniach szarości,

- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

| System i edycja | Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry) | Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry) | Symbol koloru (po myślniku)            | Opis barw                                                            |
|-----------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| NCS S           | maks. 40                               | maks. 20                                    | od G30Y do G90Y, Y,<br>od Y10R do Y80R | neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie |
|                 | 45 lub 50                              | maks. 10                                    |                                        |                                                                      |
|                 | maks. 75                               | maks. 02                                    | pełny zakres                           | neutralne, biele, szarości, grafity                                  |

c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009 ciemnogrnatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018.

d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w odcieniach szarości, grafitu lub srebra,
- dachówki w odcieniach szarości, grafitu lub czerwieni,
- szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
- urządzeń fotowoltaicznych,

e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

a) zakaz:

- umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz urządzeń fotowoltaicznych:
  - na dachach płaskich – w odległości mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 4,0 m,
  - na dachach innych niż płaskie – na połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznej,

b) dopuszczenie:

- umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,

- zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
  - a) tereny dróg publicznych: KDZ, KDL, KDL+T i KDD,
  - b) tereny placów publicznych PP,
  - c) tereny zieleni urządzonej publicznej ZP;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
  - a) takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, szopki, stoiska usługowe, handlowe lub gastronomiczne,
  - b) sanitariatów – wyłącznie w terenach zieleni urządzonej publicznej ZP.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących:
  - a) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
    - przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
  - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - c) wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - d) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MW/U, MWU/KSp i U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących

ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 6) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach: KDZ, KDL, KDL+T, KDD, KDW, PP i ZP instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

§ 8. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych – cały obszar objęty planem znajduje się w granicach „Krajobrazu Priorytetowego Łódź - krajobraz wielkomiejski” wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego uchwalonym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem R oraz kolejną liczbą, wymienione w poniższej tabeli, dla których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku                                                                                                              | Numer wpisu do rejestru |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| R1                      | Ochronka dla Dziewcząt Wyznania Mojżeszowego im. Jakuba i Anny Hertz                                                       | A/42                    |
| R2                      | Pałac Jakuba Kestenberga                                                                                                   | A/317                   |
| R3                      | Zespół willowy Z. Krotoszyńskiego (willa z oficyną, ogrodzenie z bramą wjazdową, budynek portierni, nieruchomość gruntowa) | A/371                   |
| R4                      | Zespół willowy Karola (Kalmy) Reislefelda (willa, stróżówka, ogrodzenie)                                                   | A/395                   |

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków, obejmującą cały obszar planu, w granicach której znajduje się fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta”, dla której ustala się:
- a) nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę,
- b) nakaz zaznaczenia historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu, w kompozycji elewacji frontowej budynków nowo projektowanych i zróżnicowania każdej z tak wydzielonych części elewacji;
- 4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą, wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wnioski określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy lub infrastrukturę techniczną.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów, określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 3) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - ulic zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ (ul. dr. Seweryna Sterlinga),
    - ulicy lokalnej z torowiskiem tramwajowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL+T (ul. Pomorska),
    - ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL (ul. Rewolucji 1905 r.) i 2KDL (ul. Stefana Jaracza),
    - ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD (al. Karola Anstadta) i 2KDD (ul. hm. Aleksandra Kamińskiego),
  - b) teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
  - c) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
  - d) tereny innych szlaków komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1.ZP, 1.5.ZP, 1.8.ZP, 1.9.PP, 2.2.PP, 3.6.ZP i 4.2.PP;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowią: ul. Północna, ul. dr. Seweryna Sterlinga i ul. hm. Aleksandra Kamińskiego;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia ul. Północna, zlokalizowana poza granicą planu, i ul. dr. Seweryna Sterlinga, w przeważającej części zlokalizowana poza granicą planu.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla mieszkań:
    - w terenach: 1.10.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 2.12.MW/U, 3.4.MW/U, 3.5.MW/U, 3.12.MW/U, 3.13.MW/U, 3.16.MW/U, 3.17.MW/U, 3.18.MW/U, 4.6.MW/U, 4.14.MW/U i 4.18.MW/U – 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
    - w pozostałych terenach – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
  - b) dla usług – 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 2) dla rowerów:
- a) dla mieszkań – 1 stanowisko na 10 mieszkań,
  - b) dla usług:
    - hotelowych – 1 stanowisko na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - pozostałych – 6 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) w przypadku zabudowy istniejącej, a także nadbudowy zabytków wpisanych do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolami: E1, E3, E4, E7, E8, E9, E12b, E14a i E14b, E17 i E23, nie stosuje się wymogów określonych w pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 0.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby naturalnej;
- 2) poprzez sumowanie minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.

3. Dla inwestycji obejmującej realizację więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach dotyczących ruchu drogowego, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, stacji ładowania oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w ulicach: Pomorskiej, dr. Stefana Kopcińskiego i prez. Gabriela Narutowicza;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny IIIa zlokalizowany w ulicy Północnej, kolektor ogólnospławny II zlokalizowany w ulicy Rewolucji 1905 r., kolektor ogólnospławny IIe zlokalizowany w ulicy Stefana Jaracza oraz kolektor ogólnospławny IId zlokalizowany w ulicy Uniwersyteckiej;
- 3) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 125 zlokalizowany w ulicy hm. Aleksandra Kamińskiego oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 150 zlokalizowany w ulicy Stefana Jaracza;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 200 zlokalizowane w ulicy Północnej oraz 2 x Dn 100 zlokalizowane w ulicy Stefana Jaracza;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania Źródłowa 110/15 kV oraz Śródmieście 110/15 kV.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynoszącą 30% dla wszystkich terenów.

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL+T, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD – dla dróg publicznych;
- 2) 1.9.PP, 2.2.PP i 4.2.PP – dla publicznie dostępnych samorządowych placów;
- 3) 1.1.ZP, 1.5.ZP, 1.8.ZP i 3.6.ZP – dla publicznie dostępnych samorządowych parków;
- 4) MW/U i MW/U/KSp – dla zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4, realizacja zabudowy zgodnej z planem służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.10.MW/U, 1.4.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 2.7.MW/U, 2.9.MW/U, 2.12.MW/U, 2.13.MW/U, 3.4.MW/U, 3.5.MW/U, 3.8.MW/U, 3.9.MW/U, 3.10.MW/U, 3.11.MW/U, 3.12.MW/U, 3.13.MW/U, 3.16.MW/U, 3.17.MW/U, 3.18.MW/U i 4.9.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże wielostanowiskowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami podlegającymi ochronie:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku    | Elementy i parametry podlegające ochronie                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E1                      | budynek frontowy | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja: boniowanie, opaski okienne, gzymsy, stylizowane ławy podokienne;<br><br>2) elewacja tylna:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie -- ryzalit klatki schodowej,<br>c) dekoracja – gzyms wieńczący;<br><br>3) przejazd bramowy – artykulacja ścian i sufitu |
|                         | oficyny boczne   | Elewacje:<br>1) układ kompozycyjny elewacji;<br>2) ukształtowanie -- ryzalidy klatek schodowych;<br>3) dekoracja – gzymsy kordonowe, gzymsy wieńczące                                                                                                                                                                                                |

|    |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E3 | budynek frontowy<br>z krótką oficyną<br>północną | <p>1) Elewacja frontowa:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – balkony z historycznymi balustradami,<br/>c) dekoracja – okładzina ścienna;</p> <p>2) elewacja tylna:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – ryzality,<br/>c) dekoracja – gzyms wieńczący;</p> <p>3) przejazd bramowy – okładzina ścienna, nawierzchnia</p>                                                             |
| E4 | budynek frontowy                                 | <p>1) Elewacja frontowa:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – balkony z historycznymi balustradami, zwieńczenie klatki schodowej,<br/>c) dekoracja – tynk fakturowy w przyziemiu;</p> <p>2) elewacja tylna:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – ryzality,<br/>c) dekoracja – gzyms wieńczący</p>                                                                                   |
| E6 | budynek mieszkalny                               | <p>1) Elewacja frontowa:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – ryzalit, balkony z historycznymi balustradami,<br/>c) dekoracja: gzyms wieńczący, gzymsy działowe, okładzina ścienna;</p> <p>2) elewacja tylna:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – zryzalitowana klatka schodowa,<br/>c) dekoracja – gzyms wieńczący;</p> <p>3) stolarka okienna – historyczne rolety drewniane</p> |
| E7 | budynek frontowy                                 | <p>1) Bryła:<br/>a) wysokość,<br/>b) kształt dachu;</p> <p>2) elewacja frontowa:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) dekoracja: gzymsy, naczółek, portal wejściowy;</p> <p>3) elewacja tylna:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – balkony,<br/>c) dekoracja – gzyms wieńczący</p>                                                                                                                  |

|      |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | oficyna zachodnia                                                                                 | <p>1) Bryła:<br/>a) wysokość,<br/>b) kształt dachu;</p> <p>2) elewacje:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie -- balkony,<br/>c) dekoracja – gzyms wieńczący</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| E8   | budynek frontowy                                                                                  | <p>1) Elewacja frontowa:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – balkony,<br/>c) dekoracja – boniowanie, gzyms wieńczący;</p> <p>2) elewacja tylna:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) dekoracja – gzyms wieńczący</p>                                                                                                                                                                                                             |
|      | oficyny boczne                                                                                    | <p>Elewacje:<br/>1) układ kompozycyjny elewacji;<br/>2) ukształtowanie – ryzality klatek schodowych;<br/>3) dekoracja – gzymsy wieńczące</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| E9   | budynek frontowy                                                                                  | <p>1) Elewacja frontowa:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie -- balkony,<br/>c) dekoracja: boniowanie, opaski okienne, stylizowane ławy podokienne, gzymsy kordonowe, gzyms wieńczący;</p> <p>2) elewacja tylna:<br/>a) układ kompozycyjny elewacji,<br/>b) ukształtowanie – ryzalit klatki schodowej,<br/>c) dekoracja – gzymsy kordonowe, gzyms wieńczący;</p> <p>3) przejazd bramowy: artykulacja ścian i sufitu, skrzydła bramne</p> |
|      | oficyna północna                                                                                  | <p>Elewacje:<br/>1) układ kompozycyjny elewacji;<br/>2) ukształtowanie – ryzalit klatki schodowej;<br/>3) dekoracja – gzymsy wieńczące</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|      | budynek gospodarczy                                                                               | Układ kompozycyjny elewacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| E12b | oficyna mieszkalna                                                                                | Elewacja frontowa – dekoracja: nadproża, pilastry, gzyms wieńczący                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E13b | zespół fabryczny Maksa Rosenblatta. później firmy „Jakub Kamiński i S-ka” – budynek dawnej tkalni | <p>Elewacja wschodnia:<br/>1) układ kompozycyjny elewacji;<br/>2) dekoracja: pilastry, gzymsy, geometria krawędzi bocznych dachu</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|      |                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E13c | zespół fabryczny<br>Maksa Rosenblatta.<br>później firmy „Jakub<br>Kamiński i S-ka”<br>– dawny kantor<br>i wilkownia | Elewacja frontowa – układ kompozycyjny<br>elewacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| E13d | zespół fabryczny<br>Maksa Rosenblatta.<br>później firmy „Jakub<br>Kamiński i S-ka”<br>– budynek dawnego<br>składu   | 1) Elewacja wschodnia:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja – nadproża, gzymsy;<br><br>2) elewacja południowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja – pilastry, attyka                                                                                                                                                                                                                                                   |
| E14a | budynek frontowy                                                                                                    | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – wykusze, balkony,<br>c) dekoracja: boniowanie, opaski okienne, gzymsy<br>działowe;<br><br>2) elewacja tylna:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – ryzalit                                                                                                                                                                                       |
| E14b | oficyna poprzeczna                                                                                                  | Elewacja frontowa:<br>1) układ kompozycyjny elewacji;<br>2) ukształtowanie – ryzalit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| E15  | budynek frontowy                                                                                                    | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – ryzalit, balkony<br>z historycznymi balustradami,<br>c) dekoracja: boniowanie, opaski okienne,<br>nadproża, pilastry, dekoracja pilastrów, gzymsy<br>działowe, gzymsy wieńczące, podokienniki;<br><br>2) elewacja tylna:<br>a) ukształtowanie – ryzality boczne,<br>b) dekoracja – gzymsy wieńczące;<br>3) przejazd bramowy – artykulacja, detal<br>architektoniczny |
| E16  | budynek frontowy                                                                                                    | Elewacja frontowa:<br>1) układ kompozycyjny elewacji;<br>2) ukształtowanie – balkony, płytki ryzalit;<br>3) dekoracja: boniowanie, obramienia okienne,<br>dekoracja w tynku, gzymsy działowe, gzymsy<br>wieńczące                                                                                                                                                                                                                                    |
| E17  | budynek frontowy                                                                                                    | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – balkony, płytki ryzality,<br>c) dekoracja: obramienia okienne, nadproża,<br>stylizowane ławy podokienne, gzymsy, pilastry,<br>dekoracja w tynku                                                                                                                                                                                                                      |

|     |                   |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                   | 2) elewacja tylna:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – ryzalit klatki schodowej,<br>c) dekoracja – gzyms wieńczący;<br><br>3) przejazd bramowy – artykulacja ścian i sufitu                                     |
|     | oficyna wschodnia | Elewacje:<br>1) ukształtowanie – ryzalit klatki schodowej;<br>2) dekoracja – opaski okienne, gzyms wieńczący                                                                                                                          |
| E25 | budynek frontowy  | Elewacja frontowa:<br>1) układ kompozycyjny elewacji;<br>2) ukształtowanie – szczyt elewacji, balkony;<br>3) dekoracja: boniowanie, dekoracja nadproży, kanelowane pilastry, gzymsy działowe, gzyms wieńczący, ornament międzyokienny |

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 3.13.MW/U – maksimum 100%,
- w terenach: 1.10.MW/U, 3.5.MW/U, 3.16.MW/U, 3.17.MW/U i 3.18.MW/U – maksimum 80%,
- w pozostałych terenach – maksimum 75%.

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 3.13.MW/U – minimum 0,5, maksimum 6,0,
- w terenach: 1.10.MW/U, 1.4.MW/U, 2.5.MW/U, 3.5.MW/U, 3.16.MW/U i 3.18.MW/U – minimum 0,5, maksimum 4,0,
- w terenach: 2.9.MW/U, 2.12.MW/U, 3.9.MW/U, 3.12.MW/U i 3.17.MW/U – minimum 0,5, maksimum 3,5,
- w pozostałych terenach – minimum 0,5, maksimum 3,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 3.13.MW/U – minimum 0%.
- w terenach: 1.10.MW/U, 3.5.MW/U, 3.16.MW/U, 3.17.MW/U i 3.18.MW/U – minimum 5%,
- w pozostałych terenach – minimum 10%.

d) w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy, towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy – do 100%.
- intensywności zabudowy – o 0,4;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie „C” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 23,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 39% strefy,
- dla zabudowy poza strefą oznaczoną na rysunku planu – maksimum 22,0 m,

b) wysokość elewacji frontowej – minimum 7,0 m, z wyłączeniem budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem E13d,

c) wysokość parteru elewacji frontowej – minimum 4,0 m,

d) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30°,
- w terenach 2.4.MW/U i 2.5.MW/U – mansardowe.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) w terenie 3.13.MW/U – 200 m<sup>2</sup>,
- b) w terenach: 1.4.MW/U, 2.5.MW/U i 3.5.MW/U – 400 m<sup>2</sup>,
- c) w terenach: 2.4.MW/U, 2.12.MW/U, 3.4.MW/U, 3.9.MW/U, 3.10.MW/U, 3.11.MW/U i 3.12.MW/U – 500 m<sup>2</sup>,
- d) w pozostałych terenach – 900 m<sup>2</sup>:

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) w terenach: 1.4.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U i 3.5.MW/U – 15,0 m,
- b) w pozostałych terenach – 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.6.MW/U, 1.7.MW/U, 2.8.MW/U, 2.14.MW/U, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 3.7.MW/U, 3.15.MW/U, 4.3.MW/U, 4.7.MW/U, 4.10.MW/U, 4.15.MW/U, 4.16.MW/U i 4.17.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami podlegającymi ochronie:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku     | Elementy i parametry podlegające ochronie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E2                      | budynek frontowy  | Elewacja frontowa:<br>1) układ kompozycyjny elewacji;<br>2) ukształtowanie – ryzalit;<br>3) dekoracja – okładzina ścienna, gzymsy                                                                                                                                                                                                                            |
| E5                      | budynek fabryczny | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – wieża wodna,<br>c) dekoracja – opaski okienne, gzyms wieńczący;<br><br>2) elewacja tylna:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – schody przeciwpożarowe,<br>c) dekoracja – opaski okienne, gzyms wieńczący;<br><br>3) stolarka okienna – ślusarka okienna |

|      |                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E10a | dawny Sierociniec dla Dzieci Wyznania Mojżeszowego „Przytulisko” – budynek sierocińca         | <p>1) Bryła – wysokość;</p> <p>2) elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – ryzality,</p> <p>c) dekoracja: gzyms wieńczący, podokienniki, pilastry;</p> <p>3) stolarka – historyczne podziały</p>                                                                                                                                                                     |
| E10b | dawny Sierociniec dla Dzieci Wyznania Mojżeszowego „Przytulisko” – portiernia i ogrodzenie    | <p>1) Bryła – wysokość;</p> <p>2) ogrodzenie</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| E13a | zespół fabryczny Maksa Rosenblatta. później firmy „Jakub Kamiński i S-ka” – dawna przędzalnia | <p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – wieża;</p> <p>2) elewacja tylna – układ kompozycyjny elewacji</p>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| E19  | budynek frontowy                                                                              | <p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – balkony,</p> <p>c) dekoracja: boniowanie, obramienia okienne, nadproża, stylizowane ławy podokienne, gzymsy, pilastry;</p> <p>2) elewacja tylna:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – balkony,</p> <p>c) dekoracja – gzyms wieńczący;</p> <p>3) przejazd bramowy – artykulacja ścian</p> |
| E20  | dawny budynek fabryczny                                                                       | <p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – wieża z klatką schodową,</p> <p>c) dekoracja: opaski okienne, pilastry, dekoracja w tynku, gzyms wieńczący;</p> <p>2) elewacja tylna – układ kompozycyjny elewacji</p>                                                                                                                                                |
|      | budynek boczny                                                                                | <p>Elewacja frontowa:</p> <p>1) układ kompozycyjny elewacji;</p> <p>2) dekoracja: opaski okienne, pilastry, płyciny podokienne, gzyms wieńczący</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |

|      |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                             |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E22a | dawna Fabryka<br>Wyrobow Wełnianych<br>Jakuba Kestenberg<br>– dawna przędzalnia        | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – wieża klatki schodowej,<br>c) dekoracja – nadproża;<br><br>2) elewacja tylna:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja – nadproża |
| E22b | dawna Fabryka<br>Wyrobow Wełnianych<br>Jakuba Kestenberg<br>– hala szedowa             | 1) Bryła – konstrukcja szedowa;<br><br>2) elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja – pilastry                                                                                                  |
| E22c | dawna Fabryka<br>Wyrobow Wełnianych<br>Jakuba Kestenberg<br>– budynek<br>poprzemysłowy | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja – gzyms wieńczący, zwieńczenie;<br><br>2) elewacja tylna – układ kompozycyjny elewacji.                                                            |
| E24  | budynek fabryczny                                                                      | 1) Bryła – wysokość;<br><br>2) elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja: gzymsy, pilastry z cegły, płyciny<br>w tynku nad- i podokienne, zwieńczenia ryzalitu                                  |

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 1.7.MW/U – minimum 0.5. maksimum 4,5,
- w terenach 3.1.MW/U i 4.7.MW/U – minimum 0,5, maksimum 4,0,
- w terenie 3.15.MW/U – minimum 0.5, maksimum 2,5,
- w pozostałych terenach – minimum 0.5. maksimum 3,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%,

d) w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy, towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy – do 100%.
- intensywności zabudowy – o 0,4:

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie „A” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości:
  - do 30,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 15% strefy,
  - do 35,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 43% strefy,
- w strefie „B” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 30,0 m,
- w strefie „E” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 25,0 m,
- w strefie „J” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 19,0 m,

- w strefie „K” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 25,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 36% strefy,
  - w strefie „N” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 9,0 m,
  - w strefie „O” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 35,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 73% strefy,
  - dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu:
    - w terenie 1.7.MW/U – maksimum 25,0 m,
    - w pozostałych terenach – maksimum 22,0 m,
  - b) wysokość elewacji frontowej:
    - w terenach 1.7.MW/U i 3.1.MW/U: w strefach „B” i „E” oznaczonych na rysunku planu – minimum 15,0 m.
    - dla pozostałej zabudowy – minimum 7,0 m, z wyłączeniem budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami E10b i E22b oraz strefy „N”,
  - c) wysokość parteru elewacji frontowej – minimum 4,0 m, z wyłączeniem budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem E10b.
  - d) dachy:
    - płaskie,
    - o spadkach połaci do 30°,
    - w terenach: 3.2.MW/U, 3.7.MW/U i 4.16.MW/U – szedowe.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scałania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) w terenie 1.6.MW/U – 600 m<sup>2</sup>,
    - b) w terenach 3.7.MW/U i 4.7.MW/U – 900 m<sup>2</sup>,
    - c) w terenach 1.7.MW/U i 3.15.MW/U – 2500 m<sup>2</sup>,
    - d) w terenie 4.15.MW/U – 3500 m<sup>2</sup>,
    - e) w terenie 4.16.MW/U – 5000 m<sup>2</sup>,
    - f) w pozostałych terenach – 1400 m<sup>2</sup>:
  - 2) minimalną szerokość frontu działki:
    - a) w terenach 3.2.MW/U i 4.7.MW/U – 13,0 m,
    - b) w pozostałych terenach – 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2.MW/U, 1.3.MW/U, 2.6.MW/U, 2.11.MW/U, 3.3.MW/U, 3.14.MW/U, 4.1.MW/U, 4.4.MW/U, 4.6.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U, 4.13.MW/U, 4.14.MW/U i 4.18.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże wielostanowiskowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami podlegającymi ochronie:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku            | Elementy i parametry podlegające ochronie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E11                     | budynek frontowy         | <p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – balkony z historycznymi balustradami,</p> <p>c) dekoracja – gzyms wieńczący, gzymsy działowe;</p> <p>2) elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie – ryzalit klatki schodowej, balkony z historycznymi balustradami,</p> <p>b) dekoracja – gzyms wieńczący, gzymsy podokienne;</p> <p>3) stolarka – historyczne podziały;</p> <p>4) przejazd bramny – skrzydła bramne, nadświetla</p> |
|                         | oficyna wschodnia        | <p>1) Elewacje:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – ryzalit, balkony z historycznymi balustradami,</p> <p>c) dekoracja – gzymsy działowe, gzyms wieńczący;</p> <p>2) stolarka – historyczne podziały</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| E18                     | dawny budynek przędzalni | <p>1) Bryła – wysokość;</p> <p>2) elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – wieża,</p> <p>c) dekoracja: opaski okienne, pilastry, nadproża, gzyms wieńczący</p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| E21                     | budynek szkoły           | <p>1) Bryła:</p> <p>a) wysokość,</p> <p>b) kształt dachu,</p> <p>c) wymiary poziome;</p> <p>2) elewacja frontowa:</p> <p>a) układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) ukształtowanie – balkony,</p> <p>c) dekoracja: gzymsy podokienne, gzyms wieńczący, pilastry, zwieńczenia mansard, spływy wolutowe, dekoracja tympanonów, portal wejściowy;</p> <p>3) elewacja tylna:</p>                                                                                                    |

|     |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                            | a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – ryzality,<br>c) dekoracja: gzyms wieńczący, gzymsy podokienne i działowe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| E23 | budynek frontowy                                           | 1) Elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja: gzymsy, naczółki, nadproża, opaski okienne, kroksztyny gzymsu dachowego, okładziny ścienne, zwieńczenia pilastrów;<br><br>2) elewacja tylna i elewacje boczne:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – balkon z zachowaną balustradą,<br>c) dekoracja: gzymsy, gzymsy podokienne, naczółek, opaski okienne, kroksztyny gzymsu dachowego i balkonu, kraty parteru |
| E26 | willa miejska Alberta Schülde                              | 1) Bryła:<br>a) wysokość,<br>b) kształt dachu;<br><br>2) elewacja frontowa:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie: ryzality,<br>c) dekoracja: dekoracja szachulcowa, elementy snycerskie, obramienia okienne, boniowanie, portal wejściowy;<br><br>3) elewacja tylna:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – ryzality,<br>c) dekoracja: dekoracja szachulcowa, elementy snycerskie, boniowanie, obramienia okienne      |
| E27 | ogród pałacowy z zespołu Jakuba Kestenberga                | Ogród                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|     | portiernia                                                 | Układ kompozycyjny elewacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|     | ogrodzenie z bramą wejściową od strony ul. Stefana Jaracza | Ogrodzenie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy
- w terenie 2.11.MW/U – maksimum 40%.
  - w terenie 4.4.MW/U – maksimum 65%.
  - w pozostałych terenach – maksimum 55%.
- b) intensywność zabudowy:
- w terenach: 1.3.MW/U, 2.11.MW/U, 3.3.MW/U i 4.4.MW/U – minimum 0,5, maksimum 2,0,
  - w terenach 4.1.MW/U i 4.8.MW/U – minimum 0,5, maksimum 2,5,
  - w terenach 4.6.MW/U i 4.18.MW/U – minimum 0,5, maksimum 1,5,
  - w pozostałych terenach – minimum 0,5, maksimum 3,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- w terenie 4.11.MW/U – minimum 20%.
  - w terenach 2.11.MW/U i 4.18.MW/U – minimum 30%.
  - w pozostałych terenach – minimum 25%.
- d) w terenach: 1.2.MW/U, 2.6.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U i 4.13.MW/U, w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy, towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
- powierzchni zabudowy – do 100%.
  - intensywności zabudowy – o 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- w strefie „F” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 25,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 13% strefy,
  - w strefie „I” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 25,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 78% strefy,
  - w strefie „L” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 23,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 23% strefy,
  - w strefie „Ł” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 35,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 30% strefy,
  - w strefie „M” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 7,0 m,
  - dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu – maksimum 22,0 m,
- b) wysokość elewacji frontowej – minimum 7,0 m, z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: R3, R4 i E27 oraz strefy „M”,
- c) wysokość parteru elewacji frontowej – minimum 4,0 m, z wyłączeniem budynków wpisanych do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: R3 i E27 oraz strefy „M”,
- d) dachy:
- płaskie,
  - o spadkach połąci do 30°,
  - w terenach 4.1.MW/U i 4.6.MW/U – o spadkach połąci do 50°,
  - w terenach 4.6.MW/U i 4.18.MW/U – mansardowe.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:

- a) w terenach 1.3.MW/U i 4.14.MW/U – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 3.3.MW/U – 1600 m<sup>2</sup>.
  - c) w terenach: 2.11.MW/U, 3.14.MW/U, 4.1.MW/U, 4.4.MW/U i 4.8.MW/U – 3500 m<sup>2</sup>,
  - d) w pozostałych terenach – 1400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
- a) w terenie 4.4.MW/U – 5.0 m,
  - b) w terenach 3.3.MW/U i 4.14.MW/U – 12.0 m,
  - c) w pozostałych terenach – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1.MW/U/KSp, 2.10.MW/U/KSp, 4.5.MW/U/KSp i 4.12.MW/U/KSp obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej,
  - c) tereny garaży wielostanowiskowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - w terenie 4.12.MW/U/KSp – maksimum 55%,
    - w terenie 2.10.MW/U/KSp – maksimum 75%,
    - w pozostałych terenach – maksimum 65%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - w terenie 4.5.MW/U/KSp – minimum 0.5, maksimum 2,0,
    - w pozostałych terenach – minimum 0.5, maksimum 3,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 2.10.MW/U/KSp – minimum 10%,
    - w terenie 2.1.MW/U/KSp – minimum 20%,
    - w pozostałych terenach – minimum 25%.
  - d) w terenach 2.1.MW/U/KSp, 2.10.MW/U/KSp i 4.12.MW/U/KSp w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy, towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
    - powierzchni zabudowy – do 100%.
    - intensywności zabudowy – o 0,4;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego – tereny garaży wielostanowiskowych:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 100%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0.5, maksimum 7,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 22.0 m.
  - b) wysokość elewacji frontowej – minimum 7.0 m,
  - c) wysokość parteru elewacji frontowej – minimum 4,0 m,

d) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połąci do 30°.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) w terenie 2.10.MW/U – 500 m<sup>2</sup>,
- b) w pozostałych terenach – 1400 m<sup>2</sup>:

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) w terenie 2.10.MW/U – 15,0 m,
- b) w pozostałych terenach – 20,0 m:

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.3.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie „D” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 22,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 23,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 6% strefy,
- dla zabudowy poza strefą oznaczoną na rysunku planu – maksimum 22,0 m,

b) wysokość elewacji frontowej – minimum 7,0 m,

c) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połąci do 30°,
- o indywidualnej formie.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki – 4500 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontu działki – 60,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.9.PP, 2.2.PP i 4.2.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny placów publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zielen,
- b) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,

- c) drogi wewnętrzne,
- d) drogi rowerowe i miejsca postojowe dla rowerów,
- e) parkingi,
- f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 4%,
  - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0,0, maksimum 0,04,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu 4.2.PP – minimum 60%,
    - dla pozostałych terenów – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 4.0 m.
  - b) dachy płaskie.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenu 1.9.PP – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2.2.PP – 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu 4.2.PP – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
  - a) dla terenu 4.2.PP – 6,0 m,
  - b) dla pozostałych terenów – 70,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1.ZP, 1.5.ZP, 1.8.ZP i 3.6.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) drogi rowerowe i miejsca postojowe dla rowerów,
  - d) parkingi,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) w terenie 3.6.ZP – zabudowa usługowa.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E12a, wraz z elementami i parametrami podlegającymi ochronie:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku | Elementy i parametry podlegające ochronie |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------|
|                         |               |                                           |

|      |                      |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E12a | budynek<br>fabryczny | 1) Elewacja wschodnia:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) dekoracja – pilastry, gzyms wieńczący;<br>2) elewacja zachodnia:<br>a) układ kompozycyjny elewacji,<br>b) ukształtowanie – wieża, ryzalit,<br>c) dekoracja – pilastry, gzyms wieńczący |
|------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – w terenie 3.6.ZP – maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy – w terenie 3.6.ZP – minimum 0,5, maksimum 0,75,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 3.6.ZP – minimum 50%,
    - w pozostałych terenach – minimum 60%,
  - d) w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
    - wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 4%,
    - intensywność zabudowy – minimum 0,0, maksimum 0,04;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – w terenie 3.6.ZP:
    - w strefie „G” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 16,0 m,
    - w strefie „H” oznaczonej na rysunku planu – maksimum 5,0 m,
    - dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu – maksimum 13,0 m,
  - b) dachy – w terenie 3.6.ZP:
    - płaskie,
    - o spadkach połąci do 30°,
  - c) w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
    - wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m,
    - dachy płaskie.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów 1.1.ZP i 1.8.ZP – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 1.5.ZP i 3.6.ZP – 6000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 12,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDL+T, 1KDD i 2KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klasy lokalnej oraz ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów,
  - d) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ:

- a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 0 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ:
- a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 0 m do 15,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDZ:
- a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 4,1 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL+T:
- a) klasę L – lokalna,
  - b) torowisko tramwajowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 14,4 m do 33,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:
- a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15,6 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL:
- a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 13,7 m do 24,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – stała 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 3,3 m do 4,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dla terenów 1KDL+T i 2KDL zwiększony udział zieleni poprzez spełnienie następujących wskaźników i warunków:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 2) nakaz zagospodarowania co najmniej połowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w formie drzew lub krzewów.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni,
  - b) ciągi piesze,
  - c) drogi rowerowe,
  - d) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów,
  - e) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

§ 26. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 28. Traci moc uchwała Nr LXXVIII/2337/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 6536) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZIDENT  
MIASTA ŁODZI

Adam Pusielnik

DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kowalik

p.o. DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

Robert Sobański

Projekt zgodny z przepisami prawa,  
opiniuję pozytywnie  
pod względem formalno-prawnym

Koordynator  
Zespołu Prawnego

Radca Prawny Sławomir Klimczak

4.11.2025r.

KIEROWNIK ZESPOŁU  
PROJEKTOWEGO NR 3

mgr Jacek Obrzydowski

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej  
w Łodzi  
Magdalena Talar-Wisniewska

RADCA PRAWNY

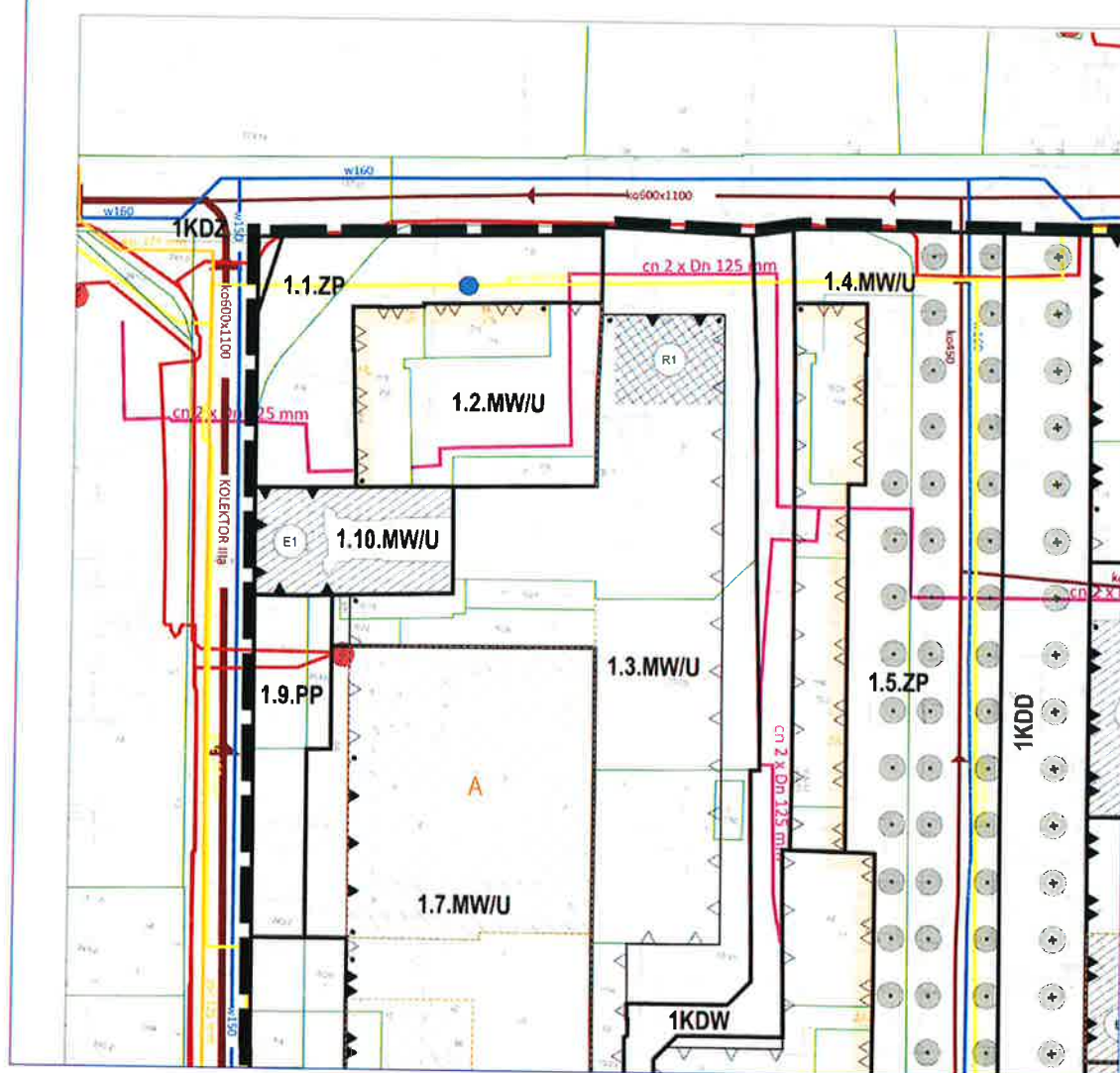
Hubert Brachlowski  
Łd-M-1557

KIEROWNIK  
Oddziału Legislacyjnego

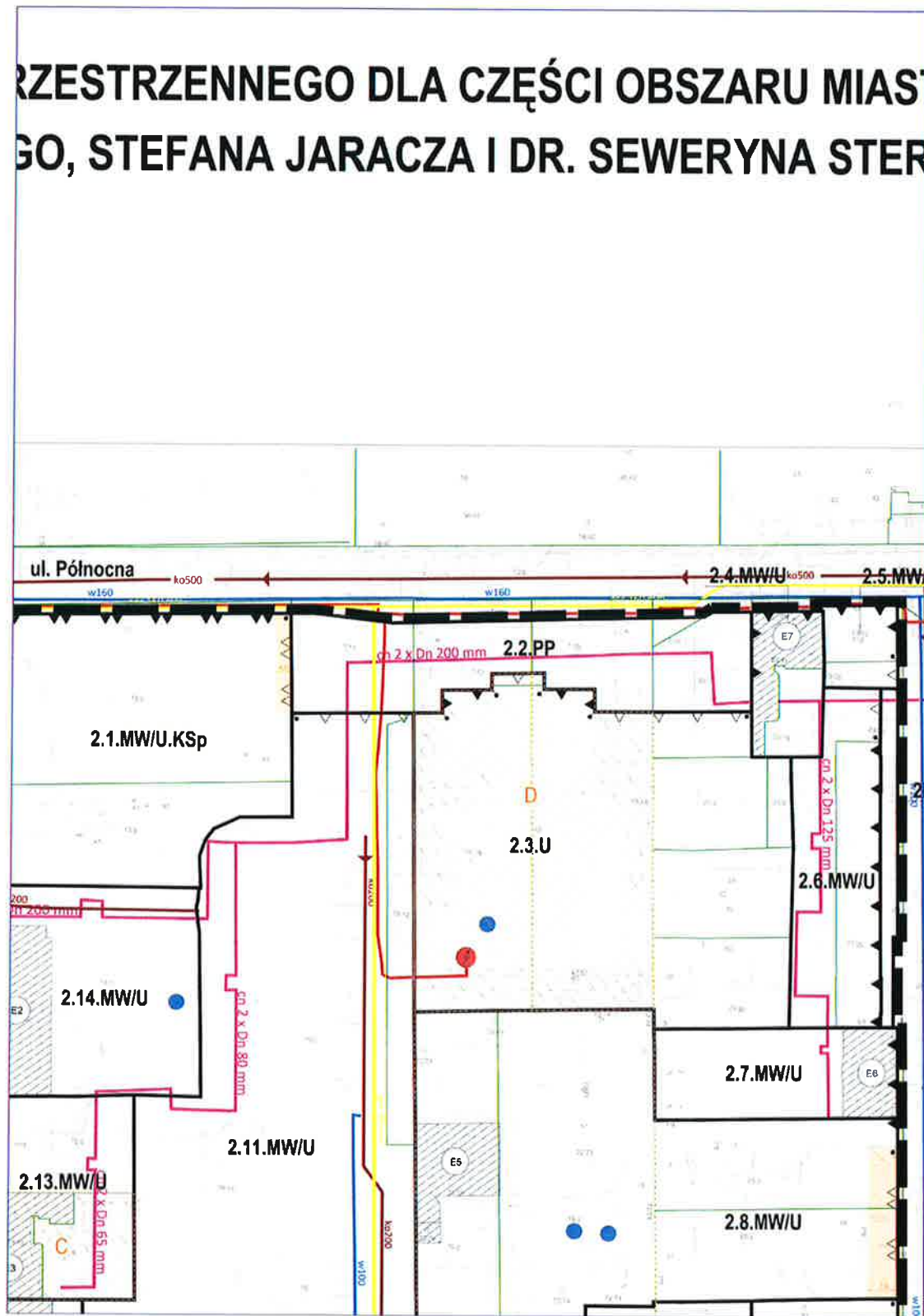
Tomasz Urjasz  
31.10.2025r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZEDMIOTNEJ CZĘŚCI TERENU PRZY  
PÓŁNOCNEJ, HM. ALEKSANDRA KAMIŃSKIEGO  
RYSUNEK PLANU**



# RZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIAST GO, STEFANA JARACZA I DR. SEWERYNA STER



# MAPA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: LINGA.



## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ZABUDOWY PIERZEWOWEJ
- LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
- LINIA ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
- STREFA DOPUSZCZALNEGO ODSUNIĘCIA ŚCIANY OD LINII ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY

**3.1.MW/U** NUMER KWARTALU  
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU  
NUMER TERENU

**MW/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

**MW/U/KSp** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ ORAZ GARAŻY  
WIELOSTANOWISKOWYCH

**U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**PP** TEREN PLACU PUBLICZNEGO

**ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ

**KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA

**KDL+T** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA Z TRAMWAJEM

**KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA

**KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA

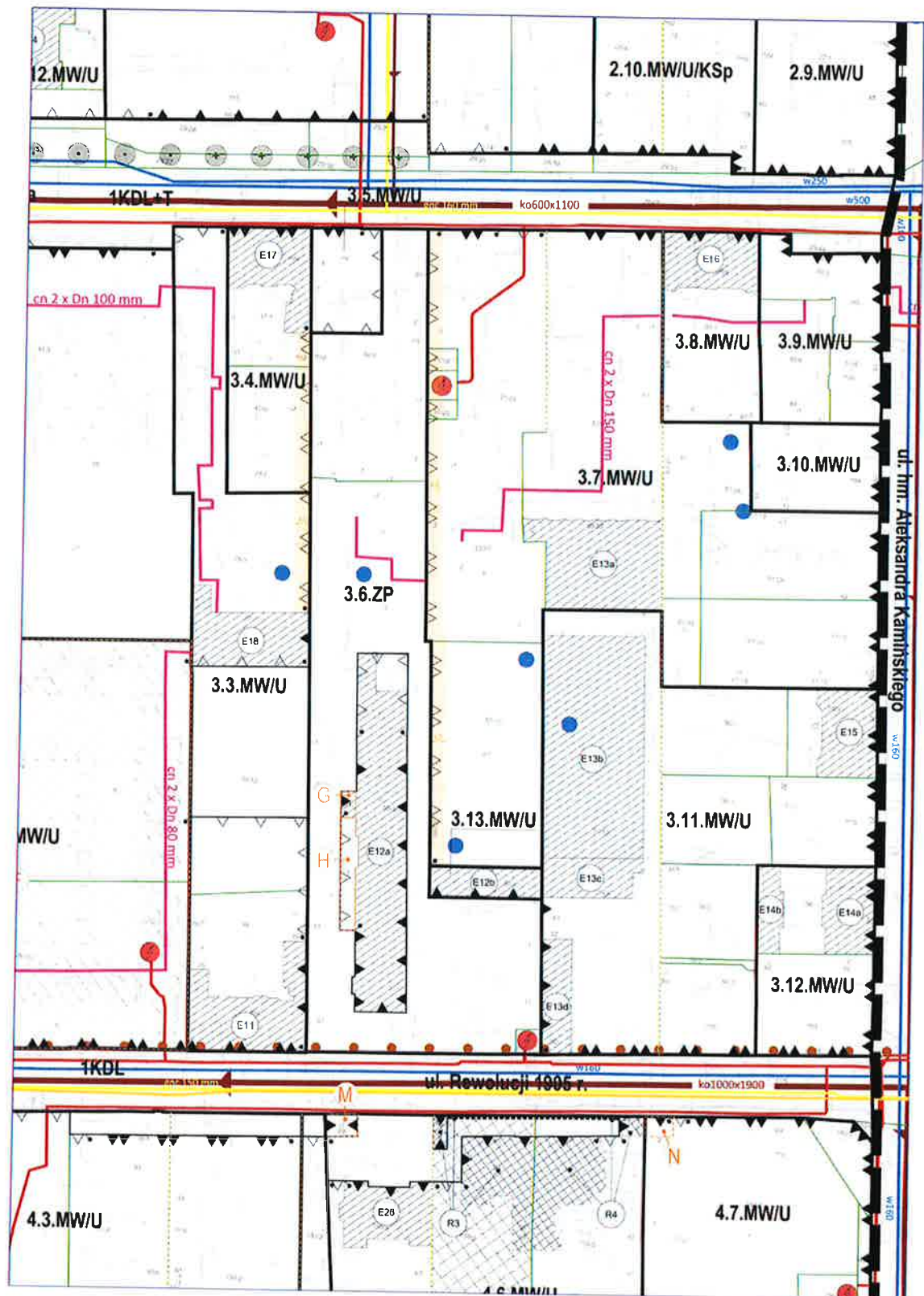
**KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**A** STREFA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

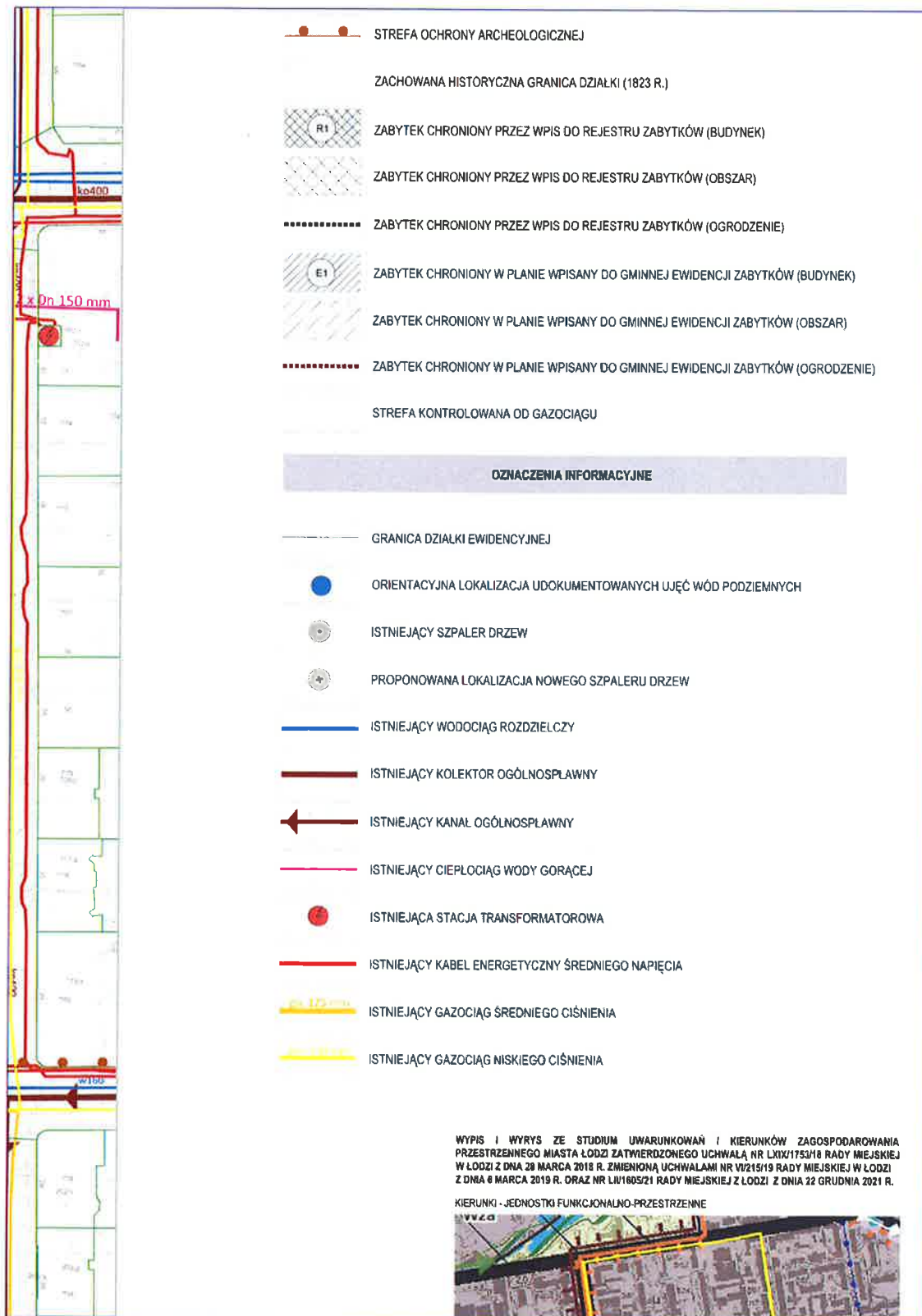


[illegible]

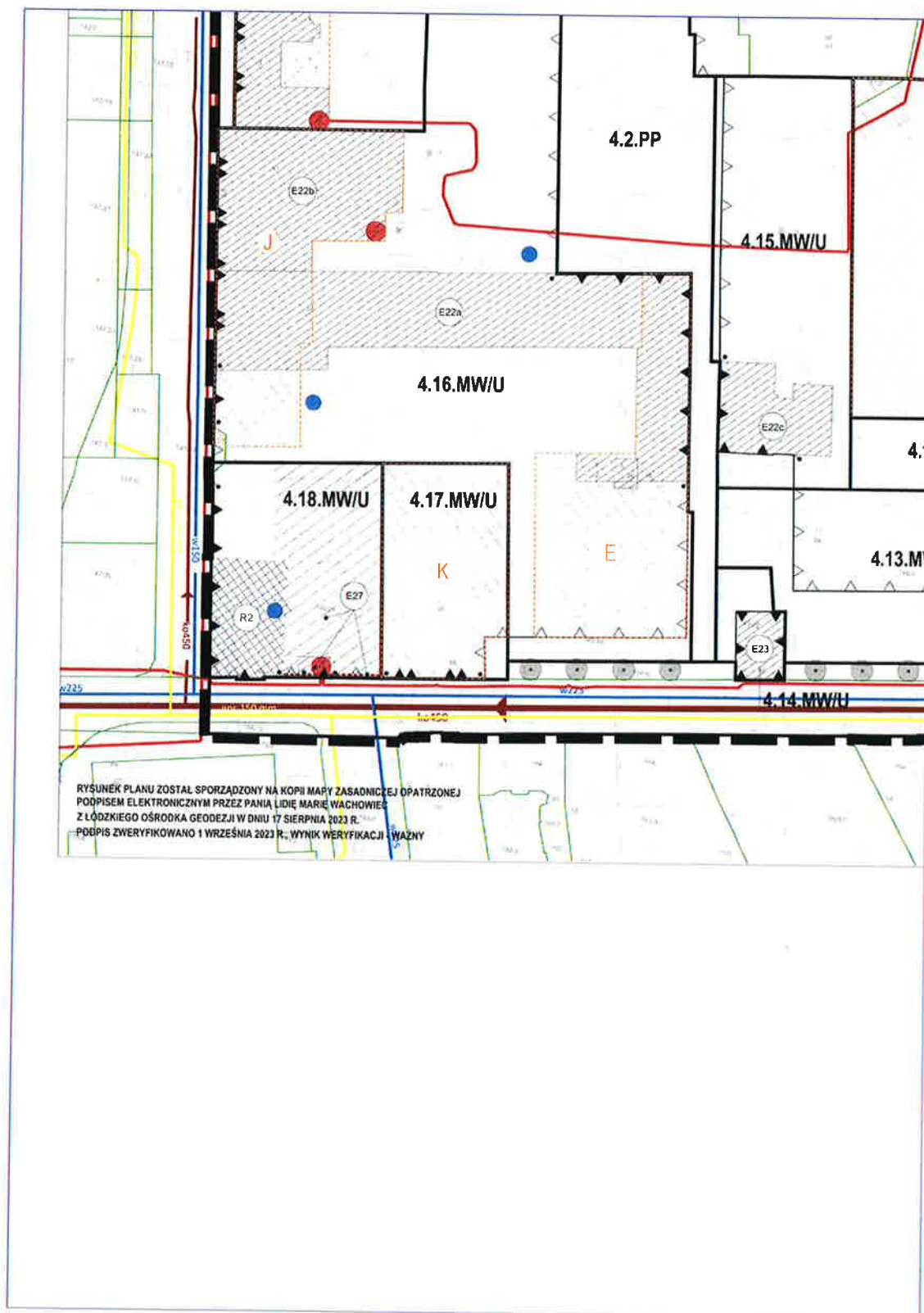
# ARKUSZ 5



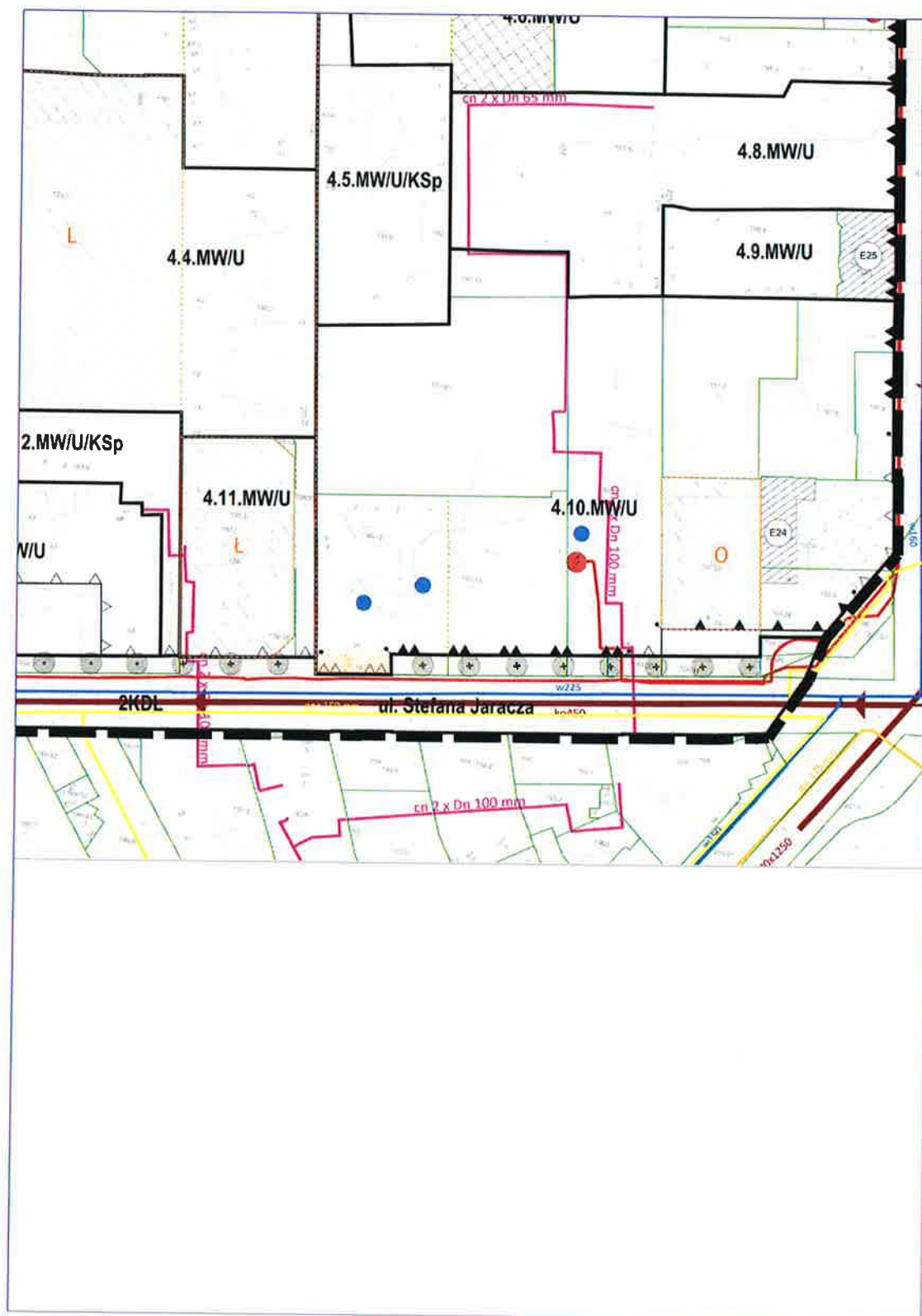
## ARKUSZ 6



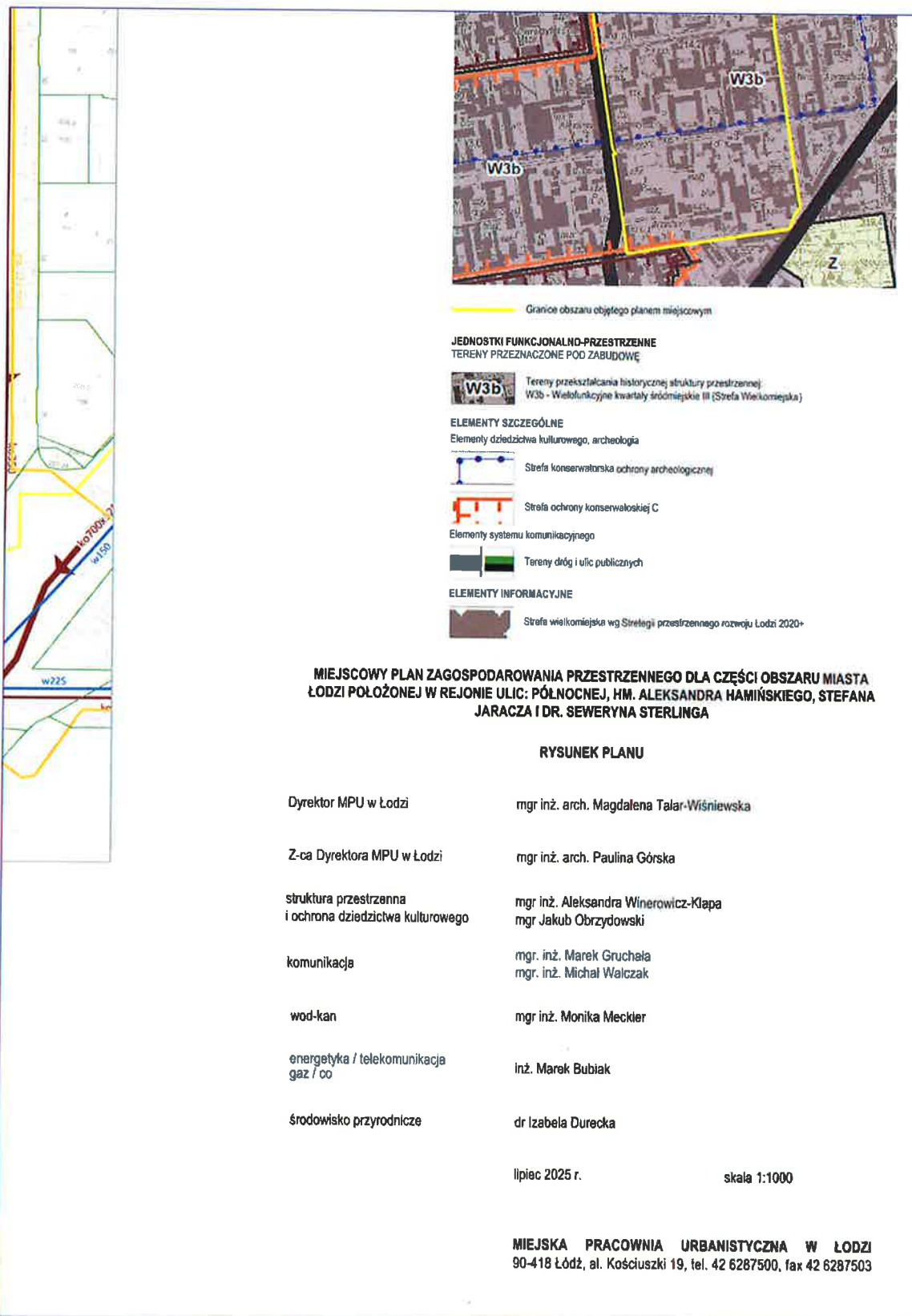
# ARKUSZ 7



# ARKUSZ 8



## ARKUSZ 9



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

**I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 11 stycznia 2024 r. do 2 lutego 2024 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 lutego 2024 r., wpłynęło 10 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Dwie uwagi zostały uwzględnione częściowo, a 8 uwag nie zostało uwzględnionych. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga Nr 1**

- wpłynęła 30 stycznia 2024 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Seweryna Sterlinga 10/12.

**Składająca uwagę wnosi o wpisanie 0,5 stanowiska postojowego w garażu na każde mieszkanie.**

*W uzasadnieniu składająca uwagę informuje że „odgórny wymóg budowy jednego stanowiska na jedno mieszkanie jest sprzeczny z aktualną polityką w planowaniu miast i trendami proekologicznymi, w tym z ideą budowania miasta bardziej odpornego na kryzys klimatyczny. Takie rozwiązanie nie jest zgodne z polityką dążenia do ograniczenia indywidualnej komunikacji samochodowej na rzecz innych środków transportu. Zmniejszenie zależności od samochodu to nie tylko "fajny pomysł"! Ma ono zasadnicze znaczenie dla przetrwania ludzi i przyrody na całym świecie.*

*Młodzi mieszkańcy miast coraz częściej rezygnują z samochodów. To trend światowy, obecny także w Polsce. Nadchodzi zmiana pokoleniowa: w roku 2023 - według raportu BlaBlaCar "Zero Empty Seats" wynika, że prawie dwie trzecie korzystających z aplikacji do wspólnych przejazdów ma prawo jazdy, ale z niego nie korzysta, a aż 28% w ogóle go nie wyrobiło.*

*Wielokrotnie władarze Naszego Miasta podkreślają konieczność poprawy jakości życia mieszkańców, zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza i nadmiernego hałasu, promują ideę 15- minutowego miasta.... Ideę, która stawia na dostępność wszystkich ważnych usług w odległości 15- minutowego marszu. Nieruchomość Sterlinga 10/12 spełnia te warunki z nawiązką!*

*W odległości nawet 5-10 minutowego wolnego spaceru odnajdziemy świetne, znane*

w Łodzi szkoły podstawowe ( np. Szkoła Podstawowa nr.1),renomowane szkoły średnie ( np. XII Liceum, IV L.O., VIII L.O.),szkoły wyższe: Uniwersytet Łódzki, Akademia Humanistyczno- Ekonomiczna. liczne sklepy: Lidl, Biedronka, Netto; teatry : Teatr Wielki, Teatr Muzyczny, biblioteki, szkoły językowe, różnorodne zajęcia sportowe, parki: Park Helenów przechodzący w Park Śledzia. W odległości **kilku kroków** znajdują się przystanki komunikacji miejskiej: autobusowej i tramwajowej. Młodzi mieszkańcy Łodzi doceniają i korzystają z usług tzw. współdzielonej mobilności: sieci samochodów dostępnych na minuty, e- hulajnóg, elektrycznych skuterów czy rowerów. Do tego dochodzi rozwój e-commerce, który sprawia, że większość ludzi nie potrzebuje samochodu, by jeździć np. do centrów handlowych na zakupy, jak to robiły starsze pokolenia. Musimy podkreślić znaczenie pracy zdalnej, która pozwala pracować w domu...

Jak mówi Gil Penalosa, światowej sławy ekspert od planowania przyjaznej przestrzeni, Kanadyjczyk z hiszpańskimi korzeniami, **miasta mają być dla ludzi, a nie dla samochodów**, a priorytetem ma być pieszy. **Jest to szczególnie istotne w tej lokalizacji**, wszystkie miasta na świecie coraz śmielej i częściej pozbywają się aut z centrum miast lub mocno utrudniają im życie. Aktualnie dopuszcza się całkowitą rezygnację z budowy miejsc postojowych na potrzeby nowych inwestycji, pierwsze takie inwestycje powstały już w Warszawie. Wiedeńska dzielnica Seestadt Aspern już teraz opiera się tylko na transporcie publicznym i ograniczeniu do minimum liczby miejsc dla samochodów.

Takie zmiany podyktowane są głównie aspektem środowiskowym - mniej aut w mieście to lepsze powietrze - ale i społecznym. Chodzi o oddanie przestrzeni mieszkańcom - pieszym, rowerzystom, uspokojenie ruchu i ożywienie życia społecznego. Łódź zmierza w tym kierunku - powstało wiele pięknych woonerfów, a i my dokładamy cegiełkę do tworzenia zielonego miasta, bo stworzymy na terenie naszej nieruchomości piękną, **ogólnodostępną zieloną oazę**.

Dlatego, podkreślając walory lokalizacji naszej nieruchomości, idealnie wpisujące się w koncepcję 15 minutowego miasta i zmiany socjologiczne w naszym społeczeństwie - **wnosimy o wpisanie 0,5 stanowiska postojowego** w garażu na każde mieszkanie.

Nasza oferta skierowana zostanie dla ludzi młodych, ceniących sobie wygodne mieszkanie w centrum miasta, dla których samochód nie stanowi priorytetu, atrybutu prestiżu czy luksusu. Atrakcyjny i wyjątkowy dla naszych mieszkańców jest czas spędzony z przyjaciółmi, rozwój osobisty, pielęgnowanie pasji, podróże, spacer po parku... Budynek ma bardzo piękną formę i będzie stanowił wyjątkowy element tego кварталу.

Pragniemy podkreślić, że w decyzji o warunkach zabudowy DPRG -UA-VII. 880.2023 z 04.08.2023 roku dotyczącej naszej nieruchomości istnieją zapisy: " Dla planowanej inwestycji należy przewidzieć stanowiska postojowe- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 0,7 - 2 stanowisk postojowych **na każde 60 metrów** powierzchni użytkowej mieszkań. Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową." I jesteśmy radzi, że Wydział Architektury Urzędu Miasta Łodzi zauważył, że nieruchomość Sterlinga 10/12 **nie potrzebuje nadmiernej ilości miejsc parkingowych**. (...).

Nadeszła zmiana pokoleniowa, **młodzi ludzie mają inne priorytety i oczekiwania od nieruchomości, inne rozumienie luksusu....** Nasze uwagi do projektu planu dadzą przede wszystkim odpowiedź na pytanie, czy Łódź gotowa jest na realizację poprawy życia mieszkańców, wdrożenie trendu do bezemisyjnej gospodarki, do zauważenia potrzeb

*młodego pokolenia i realizacji dobrej architektury? Czy naprawdę ważny jest luksus zdrowego powietrza w cichym, zielonym mieście...*"

Do uwagi dołączono decyzję o warunkach zabudowy.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

#### **Uwaga Nr 2**

- wpłynęła 2 lutego 2024 r.,

- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Seweryna Sterlinga 10/12.

**Składająca uwagę wnosi o wpisanie 0,5 stanowiska postojowego w garażu na każde mieszkanie.**

*W uzasadnieniu składająca uwagę informuje że „odgórny wymóg budowy jednego stanowiska na jedno mieszkanie jest sprzeczny z aktualną polityką w planowaniu miast i trendami proekologicznymi, w tym z ideą budowania miasta bardziej odpornego na kryzys klimatyczny. Takie rozwiązanie nie jest zgodne z polityką dążenia do ograniczenia indywidualnej komunikacji samochodowej na rzecz innych środków transportu. Zmniejszenie zależności od samochodu to nie tylko "fajny pomysł"! Ma ono zasadnicze znaczenie dla przetrwania ludzi i przyrody na całym świecie.*

*Młodzi mieszkańcy miast coraz częściej rezygnują z samochodów. To trend światowy, obecny także w Polsce. Nadchodzi zmiana pokoleniowa: w roku 2023 - według raportu BlaBlaCar "Zero Empty Seats" wynika, że prawie dwie trzecie korzystających z aplikacji do wspólnych przejazdów ma prawo jazdy, ale z niego nie korzysta, a aż 28% w ogóle go nie wyrobiło.*

*Wielokrotnie władarze Naszego Miasta podkreślają konieczność poprawy jakości życia mieszkańców, zmniejszenie zanieczyszczeń powietrza i nadmiernego hałasu, promują ideę 15- minutowego miasta.... Ideę, która stawia na dostępność wszystkich ważnych usług w odległości 15- minutowego marszu. Nieruchomość Sterlinga 10/12 spełnia te warunki z nawiązką!*

*W odległości nawet 5-10 minutowego wolnego spaceru odnajdziemy świetne, znane w Łodzi szkoły podstawowe ( np. Szkoła Podstawowa nr.1),renomowane szkoły średnie ( np. XII Liceum, IV L.O., VIII L.O.),szkoły wyższe: Uniwersytet Łódzki, Akademia Humanistyczno- Ekonomiczna, liczne sklepy: Lidl, Biedronka, Netto; teatry : Teatr Wielki, Teatr Muzyczny, biblioteki, szkoły językowe, różnorodne zajęcia sportowe, parki: Park Helenów przechodzący w Park Śledzia. W odległości **kilku kroków** znajdują się przystanki komunikacji miejskiej: autobusowej i tramwajowej. Młodzi mieszkańcy Łodzi doceniają i korzystają z usług tzw. współdzielonej mobilności: sieci samochodów dostępnych na*

minuty, e- hulajnóg, elektrycznych skuterów czy rowerów. Do tego dochodzi rozwój e-commerce, który sprawia, że większość ludzi nie potrzebuje samochodu, by jeździć np. do centrów handlowych na zakupy, jak to robiły starsze pokolenia. Musimy podkreślić znaczenie pracy zdalnej, która pozwala pracować w domu...

Jak mówi Gil Penalosa, światowej sławy ekspert od planowania przyjaznej przestrzeni, Kanadyjczyk z hiszpańskimi korzeniami, **miasta mają być dla ludzi, a nie dla samochodów**, a priorytetem ma być pieszy. **Jest to szczególnie istotne w tej lokalizacji**, wszystkie miasta na świecie coraz śmielej i częściej pozbywają się aut z centrum miast lub mocno utrudniają im życie. Aktualnie dopuszcza się całkowitą rezygnację z budowy miejsc postojowych na potrzeby nowych inwestycji, pierwsze takie inwestycje powstały już w Warszawie. Wiedeńska dzielnica Seestadt Aspern już teraz opiera się tylko na transporcie publicznym i ograniczeniu do minimum liczby miejsc dla samochodów.

Takie zmiany podyktowane są głównie aspektem środowiskowym - mniej aut w mieście to lepsze powietrze - ale i społecznym. Chodzi o oddanie przestrzeni mieszkańcom - pieszym, rowerzystom, uspokojenie ruchu i ożywienie życia społecznego. Łódź zmierza w tym kierunku - powstało wiele pięknych woonerfów, a i my dokładamy cegielkę do tworzenia zielonego miasta, bo stworzymy na terenie naszej nieruchomości piękną, **ogólnodostępną zieloną oazę**.

Dlatego, podkreślając walory lokalizacji naszej nieruchomości, idealnie wpisujące się w koncepcję 15 minutowego miasta i zmiany socjologiczne w naszym społeczeństwie - **wnosimy o wpisanie 0,5 stanowiska postojowego w garażu na każde mieszkanie**.

Nasza oferta skierowana zostanie dla ludzi młodych, ceniących sobie wygodne mieszkanie w centrum miasta, dla których samochód nie stanowi priorytetu, atrybutu prestiżu czy luksusu. Atrakcyjny i wyjątkowy dla naszych mieszkańców jest czas spędzony z przyjaciółmi, rozwój osobisty, pielęgnowanie pasji, podróże, spacer po parku... Budynek ma bardzo piękną formę i będzie stanowił wyjątkowy element tego кварталу.

Pragniemy podkreślić, że w decyzji o warunkach zabudowy DPRG -UA-VII. 880.2023 z 04.08.2023 roku dotyczącej naszej nieruchomości istnieją zapisy: " Dla planowanej inwestycji należy przewidzieć stanowiska postojowe- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 0,7 - 2 stanowisk postojowych **na każde 60 metrów** powierzchni użytkowej mieszkań. Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową." I jesteśmy radzi, że Wydział Architektury Urzędu Miasta Łodzi zauważył, że nieruchomość Sterlinga 10/12 **nie potrzebuje nadmiernej ilości miejsc parkingowych (...)**.

**Nadeszła zmiana pokoleniowa, młodzi ludzie mają inne priorytety i oczekiwania od nieruchomości, inne rozumienie luksusu....** Nasze uwagi do projektu planu dadzą przede wszystkim odpowiedź na pytanie, czy Łódź gotowa jest na realizację poprawy życia mieszkańców, wdrożenie trendu do bezemisyjnej gospodarki, do zauważenia potrzeb młodego pokolenia i realizacji dobrej architektury? Czy naprawdę ważny jest luksus zdrowego powietrza w cichym, zielonym mieście...

(...) „chciałabym podkreślić, że nasz wniosek, dotyczący wskaźnika miejsc parkingowych **jest zgodny z polityką Miasta**.

Opracowana - przez powołany w 2021 roku Zespół - rekomendacja w zakresie wskaźników miejsc parkingowych w **pozostalej części strefy śródmiejskiej**, w której

położona jest nieruchomość Sterlinga 10 i nieruchomość Sterlinga 12. **poleca wskaźnik 0,7- 2 na 60 m2 powierzchni użytkowej lokalu.**

Jest ona także zgodna z przedstawioną Państwu decyzją o warunkach zabudowy dla naszej nieruchomości.

**Nasza uwaga do planu miejscowego nie dotyczy planu graficznego, nie powoduje konieczności powtórnego wyłożenia planu, jest tylko KOREKTA.**

Szanując wizję Miejskiej Pracowni Urbanistycznej zmieniliśmy projekt, tworząc piękną, ogólnodostępną strefę zieleni i ciekawy architektonicznie budynek, który ma szansę być perełką i wizytówką tego kwartalu.

Na narożnej działce po przeciwnej stronie ulicy powstanie kolejny park. Po przekątnej stronie ulicy pojawi się zieleń. Dzisiaj na naszej nieruchomości stoi stary, rozsypujący się budynek i rosną chaszczki....

**Prosimy o rzetelną, indywidualną analizę tej przestrzeni!** Czy moglibyśmy wspólnymi siłami zmienić to "brzydkie kaczątko" w pięknego łabędzia? Skrzyżowanie Sterlinga/ Pomorska ma szansę być kolejnym sukcesem i wizytówką Łodzi...

Pan Prezydent Pustelnik podkreśla, że " należy zachować racjonalizm, a nie doktrynerstwo... Miasto potrzebuje prywatnych inwestorów". Podkreślić należy, że według Pani Prezydent Zdanowskiej Łódź chce być neutralna klimatycznie do roku 2030. Moja rodzina mieszka w Naszym Mieście od pokoleń i mam nadzieję, że będą tu mieszkaly moje wnuki, kiedy dorosną... Czy hasła o konieczności poprawy warunków życia, idea 15-minutowego miasta pozostaną tylko pustym frazesem ku uciesze gawiedzi?

Chcę wierzyć, że podejmą Państwo działania adaptacyjne do zachodzącym zmian pod kątem przestrzennym, demograficznym, socjologicznym i środowiskowym. Nasza uwaga do planu miejscowego idealnie wpisuje się w te ważne trendy. (...)

Do uwagi dołączono skan zarządzenia Nr 7979/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi i opracowanie przedstawiające rekomendowane wartości wskaźników miejsc parkingowych na potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

### **Uwaga Nr 3**

- wpłynęła 7 lutego 2024 r.,
- dotyczy działki nr 149/24 w obrębie S-2. przy ul. Seweryna Sterlinga 26.

### **Treść uwagi:**

**„Działając w imieniu i na Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej w Łodzi (dalej także zwana AHE lub Uczelnią) użytkownika wieczystego działki nr ewid. 149/24 obr.S2, dla której prowadzona jest Księga Wieczysta LD1M / 00148927/7, stosownie do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977, zwanej dalej u.p.z.p.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) wnoszę poniższe uwagi dotyczące zapisów części tekstowej i odpowiedniego zakresu rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga, a mianowicie :**

#### **I. Uwagi do zapisów § 20, w szczególności:**

a) ust. 1 i 2 - w zakresie, w jakim ustanawia się na terenie należącym do Uczelni terenu jednostki 4.2 PP, dla którego w zakresie przeznaczenia ustala się jako: **przeznaczenie podstawowe - tereny placów publicznych, a przeznaczenie uzupełniające w formie:** a) zieleni, b) urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych, c) dróg wewnętrznych, d) dróg rowerowych i miejsc postojowych dla rowerów, e) parkingów, f) infrastruktury technicznej,

b) pozostałych zapisów § 20 tj. w szczególności ustępu 3 - w zakresie w jakim ustalono wskaźniki i parametry zabudowy wyłącznie dla obiektów tymczasowych; a także odpowiednio do powyższych zapisów - odpowiadające im rozwiązania przedstawione na załączniku graficznym do projektu planu.

#### **WNOSZAC O:**

1) całkowite odstąpienie od zamiaru realizacji na terenie działki nr ewid. 149/24 jednostki 4.2 PP tj. placu publicznego” - jako wprowadzonego z rażącym naruszeniem art. 1 ust.1 pkt 7 w związku z art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. - dalej także u.p.z.p.). tj. z przekroczeniem zasady władztwa planistycznego oraz zasady proporcjonalności, polegających na nieuprawnionym i nieuzasadnionym ograniczeniu w stopniu znacznym zamiarów inwestycyjnych Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej,

2) wprowadzenie odpowiedniej korekty w treści oraz na rysunku planu.

#### **II. Uwagi do zapisów § 17 I § 18 tj.:**

1) ust.1 I ust.4 oraz § 18 ust. 1 I ust.4 w zakresie w jakim:

rozdzielono teren działki 149/24 - poza kwestionowanym wyżej wprowadzeniem jednostki 4.2 PP - na dwie odrębne jednostki tj. 4.14 M/WU oraz 4.13 MW/U, wprowadzając zróżnicowane względem siebie wielkości parametrów nowej zabudowy;

2) zapisów do zapisów § 17 ust.2 lit. a) oraz § 18 ust.1 lit. a) w dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem oraz 4.14.MW/U w jakim Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się garaże wielostanowiskowe

#### **WNOSZAC O:**

1) zmianę zapisów § 18 i wyłączenie z niego zapisów dla jednostki 4.13 MW/U poprzez jej likwidację i włączenie tego terenu do § 17 ust.1 tj. jednostki 4.14 MW/U;

2) zmianę tego zapisu § 17 ust. 2 lit. a) - po jego zmianie w sposób opisany w pkt ) - poprzez dopuszczenie także realizacji miejsc parkingowych naziemnych, bowiem nie znajduje żadnego uzasadnienia narzucenie Uczelni - w przypadku realizacji planowanych dwóch nowych budynków chydaktycznych i akademika - do wykonania stosownej ilości miejsc parkingowych wyłącznie w formie garaży wielostanowiskowych, których realizacja jest zadaniem bardzo kosztowym, kilkukrotnie przekraczając wartość wykonania parkingu naziemnego,

3) dokonanie stosownej zmiany w części rysunkowej projektu planu w zakresie:

- likwidacji jednostki 4.2 PP;

- likwidacji jednostki 4.13 MW/U i połączenie tego terenu z jednostką 4.14 MW/U

poprzez jej zwiększenie w sposób umożliwiający realizację planowanej rozbudowy uczelni (w tym zabezpieczającej teren pod budowę parkingu naziemnego).

### UZASADNIENIE

Na wstępie wskazać wypada, iż wynikające z art. 3 ust. 1 u.p.z.p. tzw. władztwo planistyczne powinno obejmować wyważanie interesu prywatnego. Brzmienie przepisów ustawy planistycznej jednoznacznie wskazuje, że "interes publiczny" nie uzyskał pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki, a przyjęte rozwiązania prawne oparte są na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Wobec tego ingerencja w sferę prawa własności pozostawać musi w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do wskazanych wyżej celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia (por. stanowisko NSA w wyrokach z dnia 26 listopada 2019 r. sygn. akt II OSK 76/18, 13 listopada 2019 r. sygn. akt II OSK 3260/17 i 2 października 2019 r. sygn. akt II OSK 2509/18 (cbosa.).

Ad. I - tj. wprowadzenie na terenie działki 149/24 należącej do Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej Jednostki 4.2 PP czyli placu publicznego

Godzi się na wstępie podnieść wszystkim kluczową kwestię, a mianowicie brak jakiegokolwiek wyważenia wagi Interesów pomiędzy dwoma celami publicznymi oraz brakiem uzasadnienia o przekonywującej treści dla nadrzędności celu wprowadzenia planowanej przez Miasto przestrzeni 4.2 PP w teren należący do Uczelni.

Z jednej strony mamy bowiem interes Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej, realizującej cele publiczne w rozumieniu art. 6 pkt 6) w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak m.in. budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), w ramach którego Uczelnia zamierza realizować rozbudowę o nowe obiekty, zaś z drugiej - nie znajdujący żadnego logicznego sensu dla tego miejsca, pomysł na ograniczenie przez Miasto o 20% terenu AHE na cele tzw. placu publicznego.

Należy zatem postawić pytanie - jakimi przesłankami kierowano się przy wprowadzaniu kwestionowanego rozwiązania w postaci terenu 4.2 PP, którego waga przeważałaby lub chociaż była równoważna Interesom prawnym Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej, realizującej cel publiczny na poziomie szkoły wyższej, istniejącej od 1993 roku, która kształci w kilkunastu kierunkach humanistycznych, artystycznych i technicznych i zajmującej wysokie miejsca w rankingach, a której planowana rozbudowa ma służyć jej dalszemu rozwojowi?

Podkreślenia wymaga także i to, iż Miasto nie ma prawa do jednostronnego działania, polegającego na wprowadzeniu za pomocą planu miejscowego rozwiązań, które zmieniałyby w konsekwencji umowę o oddanie Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej w użytkowanie wieczyste działki 149/24. Jedyną drogą na pozbawienie prawa użytkowania wieczystego lub zmianę jego zakresu jest droga sądowa, nie zaś droga postępowania planistycznego.

Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna pragnie współtworzyć obszary zielone jednocześnie dbając i chroniąc dziedzictwo kulturowe miasta Łodzi, dlatego też przedstawiciele Uczelni podejmowali działanie w celu pogodzenia oczekiwań MPU z interesem AHE, przedstawiając i konsultując kilka koncepcji. Jednak żadna z nich finalnie nie znalazła akceptacji.

**Kluczowym dla niniejszej sprawy jest to, iż Uczelnia - jako podmiot realizujący interes publiczny w zakresie szkolnictwa wyższego mieszkańców miasta Łodzi i nie tylko - posiada plany rozwoju i rozbudowy o kolejne budynki dydaktyczne i usługowe, celem których jest stworzenie jak najlepszych warunków kształcenia, m.in. w związku ze zwiększającą się do roku liczbą studentów.**

W planach inwestycyjnych AHE na przedmiotowej nieruchomości przewidziane są tereny zielone. Akademia po raz kolejny wyraża wolę na możliwość stworzenia przejścia mieszkańców miasta przez teren z ulicy Jaracza do ul. Rewolucji 1905 r. oraz stworzenia urządnego terenu zielonego, poprzez usankcjonowanie tego faktu formalnie tym bardziej, że mieszkańcy Łodzi korzystają już od wielu lat z przejścia i przejazdu przez teren Akademii, skracając drogę z ul. Pomorskiej do ul. Rewolucji 1905 r.

Obecnie na terenie nieruchomości dz. nr ewid. 149/24 o powierzchni 20 030m<sup>2</sup> znajdują się obecnie budynki o łącznej powierzchni zabudowy około 5 580 m<sup>2</sup>, co stanowi 27% powierzchni działki. Planowane do budowy i przyszłego rozwoju Akademii budynki dydaktyczne i akademik stanowią łączną powierzchnię zabudowy około 2673 m<sup>2</sup>.

**O tym zamierzeniu Uczelnia informowała MPU podczas prac nad projektem planu, przedstawiając planowaną koncepcję.**

Wskazać także należy, iż Uczelnia proponowała wykonanie woonerfu, w postaci ciągu pieszo-jezdnego przebiegającego przez nieruchomość AHE, który łączyłby ul. Jaracza i Rewolucji 1905., jednocześnie szerzej otworzył ten kwartał dla mieszkańców. Takie rozwiązanie stanowiłoby pewnego rodzaju „usankcjonowanie” istniejącego, otwartego przejścia od ul. Rewolucji 1905 r. do ul. Jaracza, a jednocześnie uwzględniło i zabezpieczało potrzeby inwestycyjne i rozwojowe AHE.,

Nie ma takiego przejścia na chwilę obecną, ale Uczelnia właśnie takie chce wykonać (w myśl otwartości dla wszystkich potencjalnych jej użytkowników). Ta propozycja jednak nie znalazła akceptacji.

Również propozycja utworzenia terenów zielonych w miejscu hali szedowej przy zachowaniu jej dziedzictwa kulturowego i architektonicznego i utworzeniem przestrzeni od strony ul. Sterlinga, w tym przypadku nie znalazła zgody konserwatora zabytków.

Nie sposób jednak zaakceptować stanowiska MPU - zaprezentowanego w piśmie z dnia 7 listopada 2023 r. znak: MPU.ZP3.46.2023.JO.AWi, - iż cyt.:

„Przygotowany ostatecznie wariant (-) uwzględni zarówno interes Akademii, umożliwiając realizację projektowanych budynków i miejsc parkingowych, jak i interes Miasta, przeznaczając pozostałą część nieruchomości pod ogólnodostępną, zieloną przestrzeń publiczną. Należy również zaznaczyć, że w ramach ww. zieleni publicznej MPU

przewidziało możliwość obsługi komunikacyjnej dla tych części nieruchomości, które zostały pozbawione bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (-)". (podkreślenie własne)

Również nie można przyjąć argumentacji, że cyt.:

„powierzchnia planowanej przez AHE zabudowy, zaprezentowana w tabeli (8 145 m<sup>2</sup>) jest możliwa do realizacji w oparciu o każdy z dotychczas prezentowanych wariantów planu. Wyznaczenie proponowanych przez MPU przestrzeni publicznych nie wyklucza możliwości uzyskania takiej powierzchni zabudowy”, (podkreślenie własne)

**Dla prawidłowej realizacji tego zamierzenia inwestycyjnego konieczne będzie także spełnienie przesłanek w zakresie m.in. wykonania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych – co w realiach przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wymagałoby wyłącznie realizacji parkingu wielopoziomowego, którego realizacja jest kilkukrotnie droższa od miejsc parkingowych naziemnych, a zatem z punktu widzenia Uczelni całkowicie nieakceptowalna (więcej - w poz. Ad. 2 str. 12).**

**W niniejszej sprawie kluczowym jest poddanie w uzasadniona wątpliwość zasadność i celowość wprowadzenia na w/w terenie planowanej jednostki 4.2 PP.**

Jak wynika z zapisu § 20 oraz rysunku projektu planu - na całym jego terenie przewidziano 3 tzw. „place publiczne tj.: 1.9 PP, 2.2 PP i przedmiotowy 4.2 PP.

**O ile wprowadzenie jednostek 1.9 PP oraz 2.2 PP wydaje się uzasadnione, to już wyznaczenie kwestionowanego terenu 4.2 PP takiego przymiotu nie posiada.**

Teren jednostki 2.2 PP ma się znajdować przed Teatrem Muzycznym i zlokalizowany jest bezpośrednio przy ul. Północnej, zaś drugi 1.9 PP ma się znajdować przed budynkiem Bussines Center i także przylega bezpośrednio do ul. Sterlinga.

**Pokreślenia wymaga, iż tereny przeznaczone pod te jednostki z racji ich lokalizacji w niczym nie ograniczają, a w szczególności nie zmieniają już istniejącego charakteru tych miejsc, jako że są to tereny już w pełni urządzone.**

**Istotne jest także i to że teren 1.9 PP - to działki nr ewid. 243/1; 243/6 oraz 243/2 obr. SI o klasoużytku „dr”, która zgodnie z kryteriami Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2021 r. poz. 1390) - stanowi użytek gruntowy znajdujący się w pasach drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 645).**

**Natomiast teren pod jednostką 2.2 PP-to działki 1/11; 1/12; 1/15 i 1/16 o klasoużytku „Ti” zaliczone w myśl w/w rozporządzenia do innych terenów komunikacyjnych.**

**Teren dla jednostki 4.2 PP - biorąc przede wszystkim jego lokalizację - takiego uzasadnienia już nie znajduje.**

**Po pierwsze - teren ten ma zająć ok.3 900 m<sup>2</sup> z łącznej wielkości działki 149/24 o powierzchni 20032 m<sup>2</sup>, co daje ok. 20 % terenu będącego we władaniu Uczelni jako użytkownika wieczystego, a z którym to terenem związane są ściśle plany inwestycyjne AHE.**

Teren działki 149/24 stanowi klasoużytek „Bi” tzw. inny teren zabudowany.

**Po drugie** - pomysł wpisania w teren Uczelni tj. teren działki ewid. nr 149/24 „placu publicznego” - w odróżnieniu od 1.9 PP I 2.2 PP - jest rozwiązaniem co najmniej chybionym.

Wskazać w tym miejscu wypada, iż „plac” - w powszechnie uznawanych definicjach i popularnego ujęcia placu - to duża niezabudowana (otwarta, wolna) przestrzeń w obrębie miasta lub wsi, powstała najczęściej przy zbiegu lub skrzyżowaniu ulic czy traktów, zwykle otoczoną zabudową architektoniczną. Funkcjonalnie plac miewa różne role: miejsca zebrań publicznych, postoju pojazdów, rynku targowego, węzła komunikacyjnego czy terenu pod zabudowę. Takie pojmowanie placu jest przyjęte w większości encyklopedii i podręczników akademickich, również w tych sprzed kilku dziesięcioleci czy wieków.

***W przedmiotowej sprawie, teren 4.2 PP z taką lokalizacją nie ma nic wspólnego.***

***Jak wynika z projektu planu zapisy dla parametrów i wskaźników dopuszczonych na terenie jednostki 4.2.PP dotyczą wyłącznie obiektów tymczasowych, zatem należy brać od uwagi zapis***

***§ 6, w którym ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i tak w 3 pkt) lit. a) w zakresie dopuszczenia sytuowania tymczasowych obiektów usługowo- handlowych wymieniono: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, szopki, stoiska usługowe, handlowe lub gastronomiczne.***

***Powstaje przede wszystkim kluczowe z punktu widzenia celowości takiej lokalizacji pytanie - komu miałby służyć ten plac publiczny ?***

***W przypadku realizacji planowanej rozbudowy Uczelni zostałby zapewniony, stosownie do zapisów planu właściwy udział terenów biologicznie czynnych, co przy założeniu pozostawieniu terenu działki jako nieogrodzonego i urządzeniu terenu zielonego z elementami małej architektury takich np. ławki, realizowałoby to funkcję terenu zielonego ogólnodostępnego. Zatem, iż większy teren ma do dyspozycji Uczelnia, tym proporcjonalnie jest możliwe urządzenie większej przestrzeni zielonej.***

***Tym bardziej w wątpliwość należy poddać celowość i zasadność wprowadzenia na działce Uczelni takiego przeznaczenia, które po pierwsze - pozostaje w oczywistej sprzeczności z planami rozwoju AHE, co zostało już wskazane powyżej, zaś po drugie - pozostaje także w logicznej sprzeczności z charakterem miejsca, lokalizując „plac publiczny” w środku działki 149/24.***

***Głównymi użytkownikami są i będą studenci i pracownicy uczelni, a dopiero w dalszej kolejności ewentualni przechodnie, skracający sobie przejście pomiędzy ul. Stefana Jaracza i Rewolucji 1905 r., niezależnie od tego, że obok, w odległości ok 100 m jest ul. Sterlinga, na której istnieje szeroki chodnik.***

***Należy też zwrócić uwagę, iż fakt niezabudowania jeszcze w sposób planowany przez Uczelnię w/w działki nie upoważnia w żadnym stopniu Miasta do dowolności w umieszczaniu w środku działki budowlanej terenu placu publicznego - szczególnie w sytuacji, gdy w żadnym z 3 kwartałów tego planu, takiego rozwiązania nie wprowadzono.***

***Wskazać również należy - niezależnie od w/w kwestii - na brak uzasadnienia ekonomicznego dla takiego rozwiązania.***

*O ile w myśl art. 6 pkt 9c) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344) place, ciągi piesze zalicza się do tzw. celów publicznych, to ustanowienie na terenie prywatnym takiej funkcji wiązałoby się z obowiązkiem po stronie Miasta wcześniejszego wydzielenia tego terenu za odszkodowaniem i jego późniejszego urządzenia.*

**Czy zatem MPU robiło analizę takiego przedsięwzięcia?**

*O ile Uczelnia bierze pod uwagę udostępnienie pewnego fragmentu działki 149/24 dla potrzeb zapewnienia przechodu i przejazdu, co zresztą wynika z ustanowionych tamże służebności, to absolutnie nie może zaakceptować wprowadzenia jednostki 4.2 PP, jako całkowicie nieuzasadnionej i niecelowej.*

*Warunkiem wkroczenia w uprawnienia właścicielskie przy sporządzaniu planu jest odpowiednie zachowanie zasady proporcjonalności (por. wyrok NSA z dnia 25 czerwca 2019 r. sygn. akt II OSK 1943/17, chosa.).*

**W przedmiotowej sprawie takiego wyważenia niewątpliwie zabrakło.**

*Brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia jednostki 4.2 PP, bowiem ani wprost lub w sposób dorozumiany nie wykazano na proporcjonalność środka ograniczenia praw przysługującym Akademii Humanistyczno- Ekonomicznej.*

*Również dziwić może, iż Miasto w swoich założeniach „widzi” w takim miejscu - w świetle przywołanych wyżej zapisów § 6 ust. 3 pkt) lit. a) - realizację np. ogródka gastronomicznego (w którym nie można wykluczyć serwowano by potrawy z grilla lub może kuchni orientalnej, gdzie często zapach palonego oleju staje się uciążliwy - uwagi własne), bądź może szopki, stoiska usługowego, handlowego lub gastronomicznego, bo takie obiekty tam przewidziano.*

*Zatem taki pomysł zagospodarowania przestrzeni w otoczeniu budynków wyższej uczelni wydaje się być „wyjątkowo nowatorskim urbanistycznie”, ale na pewno jest odosobnionym i niewątpliwie nie znajdującym żadnego odniesienia w skali krajowej, (sic !)*

*Tym bardziej za Irracjonalny należy uznać zamiar na zlokalizowanie na terenie Uczelni jednostki 4.2 PP mającej być placem publicznym - czyli w zasadzie kolejnym przykładem tzw. „betonozy” - gdzie ta właśnie funkcja jako podstawowa miała być dominującą w tym zakresie, zaś zieleni wyłącznie jako uzupełniająca i to w połączeniu z np. parkingami i różnymi j.w. obiektami tymczasowymi.*

*Pomysł ten stoi w zatem opozycji do ferowanego przez MPU poglądu o konieczności zwiększania terenów zielonych, który był forsowany podczas rozmów przedstawicieli Uczelni a MPU.*

*O ile lokalizacja pozostałych jednostek tj. 1.9 PP i 2.2 PP jest zlokalizowana bezpośrednio przy ulicach Sterlinga i Północnej i co jest istotne, nie wpływa w żaden sposób na możliwości inwestycyjne Business Center ani też Teatru Muzycznego, to w przypadku jednostki 4.2 PP następuje to z oczywistym i nadmiernym naruszeniem interesu prawnego Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej.*

*Ad. 2 - tj. uwag do zapisów §17 ust.1 i ust.4 i § 18 ust. 1 i ust.4 w zakresie w jakim rozdzielono teren działki 149/24 - poza kwestionowanym wyżej wprowadzeniem jednostki 4.2 PP - na dwie odrębne jednostki tj. 4.14 M/WU oraz 4.13 MW/U, wprowadzając zróżnicowane względem siebie wielkości parametrów nowej zabudowy oraz nakaz budowy garaży wielostanowiskowych*

Wprowadzenie kwestionowanej jednostki 4.2 PP, spowodowało w konsekwencji podzielenie działki 149/24 na kolejne tereny czyli jednostki 4.14 MW/U oraz 4.13 MW/U.

Paradoks tej sytuacji polega także na tym, iż projekt planu różnicuje w kilku miejscach parametry dla nowej zabudowy tak wydzielonych terenów, co w przypadku opracowywania projektu budowlanego obliguje do zachowania i odpowiedniego zbilansowania przewidzianych w planie parametrów dla poszczególnych jednostek (...)

W ocenie Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej takie zapisy także naruszają w sposób istotny jej interesy, albowiem rozbite tereny działki 149/24 na różne jednostki będzie wpływało znacząco na możliwość planowanej rozbudowy, a wręcz stawiając pod znakiem zapytania jej celowość w tak zakrojonych warunkach planistycznych.

Gdyby pozostawić kwestionowane zapisy w stanie proponowanym w projekcie, to w praktyce oznaczałoby, iż - przy założonym w koncepcji przeniesieniu placu zabaw z jego obecnej lokalizacji na teren bezpośrednio przy przedszkolu, czyli na tzw. teren 4.13 MW/U - pozostająca część tak „wykrojonej” jednostki, w zasadzie czyni niemożliwym do wykorzystania pod planowany budynek akademika w wielkość odpowiadającej potrzebom Uczelni.

Jak już wskazano, dla nowobudowanych obiektów muszą być spełnione wymagania planu, stosownie zbilansowane do powierzchni terenu inwestycji, co w zasadzie poddaje w wątpliwość jakikolwiek sens jej zabudowy, bowiem sprowadzałaby się to do nieuzasadnionego niczym zmniejszenia wielkości budynku akademika, a ponadto konieczności wykonania garażu piętrowego (sic !)

Ponadto podkreślić należy, iż wyłącznie z powodu wprowadzenia w teren działki 149/24, jednostki 4.2 PP, powstać ma także odrębna jednostka 4.14 MW/U, która obejmuje częściowo teren już zabudowany jak i teren pod planowaną rozbudowę o dwa budynki dydaktyczne, dla których również musi być spełniony stosowny bilans dla terenu inwestycji w świetle zapisów planu.

Kwestią kolejną jest niedopuszczalny, w realiach niniejszej sprawy, zapis projektu planu dla obu w/w jednostek, w których - kosztem „zabrania” pod 4.2 PP ok. 20 % powierzchni całej działki 149/24 - spełnienie wskaźnika z § 12 ustalającego minimalną ilość miejsc do parkowania samochodów osobowych dla projektowanych jednostek 4.14 MW/U i 4.13 MW/U - byłoby jedynie wyłącznie w postaci garaży wielostanowiskowych.

W tej sytuacji Uczelnia musiałaby ponieść nieuzasadniony ekonomicznie koszt realizacji takiego obiektu, który jest kilkukrotnie wyższy od kosztu parkingu naziemnego.

I tak koszt wybudowania jednego miejsca parkingowego w przypadku:

- miejsca naziemnego - 10 000 zł/miejsce
- miejsca w garażu wielopoziomowym - 35 000 zł/miejsce
- miejsca w garażu podziemnym - 70 000 zł/miejsce.

Wobec powyższego w pełni zasadnym jest wprowadzenie stosownej zmiany zarówno z tekście jak i rysunku projektu planu, celem wyeliminowania wykazanego nadużycia prawa. Pozostawianie kwestionowanych zapisów oznaczałoby, iż Miasto opracowując założenie dla planu miejscowego naruszyło w sposób istotny zasadę władztwa planistycznego oraz zasady proporcjonalności, polegających na nieuprawnionym i nieuzasadnionym ograniczeniu w stopniu znacznym zamiarów inwestycyjnych Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych - na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest zatem takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć.

Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe (zob. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt II OSK 1959/09 chosa) - zaznaczenia własne.

Naruszeniem interesu prawnego może być również takie przeznaczenie nieruchomości, które udaremni bądź utrudni zabudowę ich nieruchomości lub też spowoduje uciążliwości i ograniczenia w swobodnym użytkowaniu nieruchomości i rozporządzaniu prawem własności. Przy uchwalaniu planu miejscowego może też dojść do kolizji interesów indywidualnych. W takiej sytuacji należy wyważyć interesy indywidualne, aby móc ocenić, czy nie doszło do przekroczenia granic władztwa planistycznego i czy naruszono interes prawny określonych podmiotów dla zaspokojenia interesu prawnego innych podmiotów, a jeśli tak, to czy nastąpiło to zgodnie z prawem. To uprawnienie gminy - doktrynalnie określane jako władztwo planistyczne - nie oznacza jednak dowolności przyjętych rozwiązań planistycznych. Za prawnie wadliwe ustalenia planu uznaje się zatem nie tylko te, które naruszają przepisy prawa, ale także te, które są wynikiem ewentualnego nadużycia przysługujących gminie uprawnień. W każdym bowiem przypadku w odniesieniu do konkretnego przyjętego rozwiązania planistycznego gmina musi wykazać jego celowość i zasadność z punktu widzenia Interesu publicznego, bądź z punktu widzenia interesu określonej grupy społecznej.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.p.z.p., każdy posiada prawo - w granicach określonych ustawą - do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych. Władztwo planistyczne gminy stanowi natomiast uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina wykonując je ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Kształtowanie polityki przestrzennej gminy powinno zatem odbywać się z jednej strony z uwzględnieniem prawa osoby posiadającej tytuł prawny do nieruchomości do jej zagospodarowania, zaś z drugiej strony z uwzględnieniem prawa do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju, a jednocześnie służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 sierpnia 2011 r., sygn. akt II SA/Łd 698/11, publ. www.orzeczenia.nsa.gov.pl). Wszystkie wymienione elementy powinny być rozpatrywane łącznie, a proporcjonalność ingerencji w sferę wykonywania poszczególnych praw własności winna być oceniana przez pryzmat ogólnych założeń planu. - zaznaczenia własne.

*W przedmiotowej sprawie, przekonującej argumentacji o zasadności wprowadzenia na terenie działki 149/24 funkcji planu publicznego nie sposób się doszukać.*

*Jednoczenie Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna przedstawia wraz z niniejszymi uwagami koncepcję zagospodarowania terenu z wnioskiem o jej przyjęcie i dokonanie stosownych zmian w projekcie planu w sposób wskazany w dyspozytywnej części niniejszego pisma (...).*

*Przedmiotowa koncepcja łączy z jednej strony plany Miasta do zwiększania ogólnodostępnych terenów zielonych, szczególnie w śródmieściu, poprzez stworzenie w ramach projektowanej przez Uczelnię rozbudowy i wykonanie w ramach wymaganego planem wskaźnika terenu zielonego - na poziomie nie mniejszym niż 20% całej powierzchni terenu inwestycji - w formie zieleni urządzonej z odpowiednią infrastrukturą.*

*Teren ten zostanie otwarty dla wszystkich, z wykonaniem w jego zakresie miejsc przeznaczonych do odpoczynku w formie ławek oraz nasadzeniami krzewów.*

*Możliwe byłoby także wykonanie nasadzeń drzew, ale temu sprzeciwiają się zapisy § 5 pkt 3) lit. b) tiret pierwsze - „zgodnie z którym ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: „w zakresie przeznaczenia dopuszcza się możliwość lokalizacji zieleni, z wyłączeniem drzew”.*

*W ocenie Uczelni Proponowana koncepcja zagospodarowania terenu wychodzi z jednej strony na przeciw oczekiwaniom Miasta, zaś z drugiej nie wpływa na ograniczenie planowanej rozbudowy AHE.*

*Ponadto biorąc pod uwagę plany inwestycyjne, zdecydowanie szybciej i to wyłącznym kosztem Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej powstanie w ramach planowanej rozbudowy na terenie działki 149/24 teren zielony w w/w kształcie, o powierzchni ok. 1300 m<sup>2</sup>.*

*Ponadto zostaną urządzone także pozostałe tereny zielone, wzdłuż przejść wokół nowych budynków. Przy takim zamierzeniu pozostaną również bez zmian zasady przejścia i przejazdu przez przedmiotową działkę - w stosunku do zakwestionowanej jednostki 4.2 PP - zaś proponowany przez Uczelnię teren pod tak wykonany teren zielony swoją powierzchnią zdecydowanie lepiej wpisze się w przestrzeń działki, niż pomysł Miasta na utworzenie tam placu publicznego.*

*Jeszcze raz wskazać wypada, iż to właśnie realizacja terenu zielonego w opisanej powyżej formie w ramach planowanej inwestycji Uczelni będzie realizowała cel zwiększenia terenów zielonych w śródmieściu, zamiast dość trudnej logicznie opcji wykonania tam planu publicznego - czyli jak to już wykazano powyżej - kolejnej „betonozy”, wbrew woli i interesowi AHE.*

*Należy jednak w tym miejscu podnieść, iż takie rozwiązanie jest możliwe jedynie wówczas, gdy cały teren działki 149/24 będzie stanowił jedną jednostkę urbanistyczną o parametrach założonych jak dla obecnej 4.14 MW/U oraz przy wprowadzeniu zapisów o możliwości budowy parkingów naziemnych (w miejsce obecnego zapisu o garażu wielostanowiskowym).*

#### **REASUMUJĄC:**

*Wnosimy dokonanie stosownej zmiany w projekcie planu o przyjęcie i uwzględnienie w projekcie planu załączonej do niniejszego pisma koncepcji Uczelni, która nie niweczy*

*możliwości rozbudowy AHE , natomiast również uwzględnić w racjonalny sposób plany Miasta do zwiększania dostępności terenów zieleni urządzonej.*

*W świetle powyższego, w pełni zasadnym stają się argumenty Akademii Humanistyczno- Ekonomicznej przemawiające za koniecznością wprowadzenia odpowiednich zmian z projekcie planu miejscowego w sposób wskazany we wstępie. ”*

Do uwagi dołączono załączniki graficzne i tabelaryczne.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ad I.1, Ad I.2 i Ad II.3.

Wyznaczenie fragmentu przedmiotowej nieruchomości jako terenu placu publicznego (4.2.PP) jest niezbędne dla realizacji potrzeb interesu publicznego. Ustalenia planu stanowią odpowiedź na licznie zgłaszane podczas spotkań konsultacyjnych przeprowadzonych w ramach Programu Ogrody Sukiennicze potrzeby mieszkańców tej części miasta. Problemem obszaru objętego projektem planu jest bowiem niewystarczająca ilość przestrzeni publicznych, w tym ogólnodostępnej zieleni oraz niska jakość ww. przestrzeni. Dodatkowo istniejąca siatka połączeń, wynikająca z historycznych rozmiarów kwartałów, jest bardzo rzadka, przez co piesze podróże znacznie się wydłużają. Wyznaczony plac, dzięki przyjętej minimalnej wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, charakteryzować się będzie dużym udziałem zieleni, w tym drzew. Umożliwi połączenie ul. Stefana Jaracza z ul. Rewolucji 1905 r. oraz stanowić będzie ważną część systemu powiązań między kwartałowymi w tej części śródmieścia Łodzi, na które składają się zarówno istniejące jak i projektowane przestrzenie publiczne. Zapisy planu będą podstawą dla przyszłych działań przestrzennych. Ponadto umożliwią podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla wszystkich mieszkańców i użytkowników danego obszaru. Jednocześnie należy zauważyć, że wbrew temu co zostało wskazane w treści uwagi ustalenia planu uwzględniają także interes Akademii Humanistyczno-Ekonomicznej. Kształt i wielkość ww. placu publicznego zostały przyjęte w taki sposób, aby umożliwić realizację projektowanych przez Akademię budynków dydaktycznych i akademika oraz związanego z nimi zagospodarowania, w tym naziemnych miejsc parkingowych.

Ad II.1 i Ad II.3.

Projekt planu miejscowego zakłada wyznaczenie na części działki o nr ewidencyjnym 149/24 terenu placu publicznego (4.2.PP) co skutkuje koniecznością wydzielenia na pozostałej jej części dwóch osobnych terenów, którym zgodnie z rysunkiem planu nadano symbole 4.13.MW/U i 4.14.MW/U. W związku z powyższym nie jest możliwe wnioskowane połączenie ww. terenów. Jednakże w związku ze złożoną uwagą do projektu planu została wprowadzona zmiana polegająca na ujednoliceniu wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie ww. terenów.

Ad II.2.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyklucza realizacji miejsc parkingowych naziemnych jako zagospodarowania terenu towarzyszącego zabudowie przewidzianej planem i tworzącego z nią całość funkcjonalną zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenia terenu w § 4 ust. 1 pkt 17 projektu planu, cyt.: „przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz

zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie ...". Garaże wielostanowiskowe zostały natomiast wskazane jako przeznaczenie uzupełniające co oznacza, że plan dopuszcza możliwość ich realizacji, ale nie narzuca takiej konieczności. W związku z powyższym projekt planu nie wymaga wprowadzenia wnioskowanej korekty.

#### **Uwaga Nr 4**

- wpłynęła 13 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr 159/2, 152/2 w obrębie S-2, przy ul. Rewolucji 1905 r. i Stefana Jaracza.

#### **Treść uwagi:**

„W związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga (dalej jako: „Mpzp”), wnoszę następujące uwagi:

##### *I. Dla przepisów wprowadzających ustalenia dla całego obszaru objętego planem:*

1) Przepis § 4 ust. 1 pkt 17 Mpzp odnosi przeznaczenie terenu do działek, tymczasem definicja ta powinna odnosić się do działek budowlanych rozumianych jako teren inwestycji. Zapis w obecnym kształcie powoduje, że realizacja jednej spójnej inwestycji na kilku działkach byłaby niedopuszczalna.

2) Przepis § 12 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret 2 Mpzp stanowi, że dla samochodów osobowych dla mieszkań, z wyłączeniem terenów 1.10.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 2.12.MW/U, 3.4.MW/U, 3.5.MW/U, 3.12.MW/U, 3.13.MW/U, 3.16.MW/U, 3.17.MW/U, 3.18.MW/U, 4.6.MW/U, 4.12.MW/U i 4.16.MW/U ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w wysokości 1 stanowiska na każde mieszkanie.

Liczba ta dla terenów 4.4.MW/U oraz 4.5.MW/U powinna wynosić 0.

3) Przepis § 12 ust. 1 pkt 1 lit. b Mpzp stanowi, że dla samochodów osobowych dla usług ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w wysokości 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup>.

Liczba ta dla terenów 4.4.MW/U oraz 4.5.MW/U powinna wynosić 0.

II. Dla przepisów wprowadzających ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.6.MW/U, 1.7.MW/U, 2.1.MW/U, 2.8.MW/U, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 3.7.MW/U, 3.15.MW/U, 4.3.MW/U, 4.5.MW/U, 4.7.MW/U, 4.10.MW/U, 4.14.MW/U i MW/U:

1) Przepis § 17 ust. 4 pkt 2 lit. a tiret 8 podwójne tiret 2 stanowi, że wysokość zabudowy dla zabudowy poza strefami oznaczonym na rysunku planu w terenach z wyłączeniem terenu 1.7.MW/U może wynosić maksymalnie 21 m - z zastrzeżeniem budynków lub ich części niestanowiących zabudowy frontowej, położonych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku.

Wysokość zabudowy dla terenu 4.5.MW/U dla zabudowy oddalonej w odległości minimum 35 m od obowiązującej linii zabudowy powinna wynosić maksymalnie 23 m - na warunkach i po uzgodnieniu z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

*Zastrzeżenie poczynione w § 17 ust. 4 pkt 2 lit. a w części wspólnej nie powinno mieć zastosowania w stosunku do terenu 4.5.MW/U.*

*III. Dla przepisów wprowadzających ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2.MW/U, 1.3.MW/U, 2.6.MW/U, 2.11.MW/U, 3.3.MW/U, 3.14.MW/U, 4.1.MW/U, 4.4.MW/U, 4.6.MW/U, 4.8.MW/U, 4.11.MW/U, 4.12.MW/U, 4.13.MW/U, 4.16.MW/U:*

*1) Przepis § 18 ust. 4 pkt 1 lit. a stanowi, że wskaźnik powierzchni zabudowy, z wyłączeniem terenu 2.11.MW/U wyznacza się na maksymalnym poziomie 55%.*

*Wskaźnik ten powinien wynosić co najmniej 62%.*

*2) Przepis § 18 ust. 4 pkt 2 lit. a stanowi, że w strefie „L” oznaczonej na rysunku planu wysokość zabudowy powinna wynosić maksymalnie 21,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 23,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 23% strefy, dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu wysokość zabudowy powinna wynosić maksymalnie 21,0 m, z zastrzeżeniem budynków lub ich części niestanowiących zabudowy frontowej, położonych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku.*

*Wysokość zabudowy dla terenu 4.4.MW/U dla zabudowy oddalonej w odległości minimum 35 m od obowiązującej linii zabudowy powinna wynosić maksymalnie 23 m - na warunkach i po uzgodnieniu z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

#### **UZASADNIENIE**

*Projektowane ustalenia Mppz nie wynikają z rzetelnie prowadzonej analizy, a dodatkowo w znaczący sposób zawężają postanowienia zawarte w zapisach studium. W konsekwencji uchwalenie Mppz w kształcie takim, jak obecnie projektowany, będzie stanowiło przekroczenie władztwa planistycznego gminy oraz naruszało ład przestrzenny terenu, które Mppz ma obejmować.*

*Rzetelność przeprowadzonej analizy podważa analiza urbanistyczna (dalej: „Analiza”), sporządzona dla terenu obejmującego działki o nr ew. 159/2 i 152/2, znajdujących się w obrębie S-2. Analizę sporządzono na potrzeby postępowania w przedmiocie warunków zabudowy, zakończonego ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA- VII. 1860.2021 z dnia 9 listopada 2021 r., znak DPRG-UA\_VII.6730.47.2021S (dalej: „Dwz”). Obszar analizowany wyznaczono w odległości 102 m. Teren, dla którego sporządzono analizę, w projektowanym Mppz oznaczony jest symbolami 4.4.MW/U oraz 4.5.MW/U. Zestawiając wyniki analizy sporządzonej w ww. postępowaniu z projektowanymi przepisami Mppz, można dostrzec liczne nieścisłości.*

*Nieprawidłowości można się również dopatrzeć porównując z projektowanym Mppz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonego Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Określony w art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 Upzp warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium tworzy ustawową zasadę sporządzania planu miejscowego, której naruszenie - stosownie do treści w art. 28 ust. 1 Upzp powoduje skutek nieważności planu miejscowego w całości lub w części (por. wyroki NSA: z 14 czerwca 2007 r., II OSK 359/2007, LexisNexis nr 2118236; i z 16 listopada 2010 r., II OSK 1904/2010, LexisNexis*

nr 8038713; wyroki WSA w Warszawie: z 29 grudnia 2010 r., IV SA/Wa 2001/10, CBOSA; i z 25 stycznia 2011 r., IV SA/Wa 719/2010, LexisNexis nr 2562070).

W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że zasadą planowania przestrzennego jest wymóg zgodności miejscowego planu z ustaleniami studium. Co prawda studium jest aktem polityki przestrzennej gminy, zawierającym jej ogólne postanowienia, natomiast szczegółowe rozwiązania następują w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże szczególne rozwiązania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie mogą pozostawać w kolizji z zapisami studium. Czym innym jest bowiem uszczegółowienie zapisów studium w planie miejscowym, a czym innym jest zawarcie ustaleń odbiegających od rozwiązań przyjętych w studium.

Odnosząc się do konkretnych rozwiązań przyjętych w projekcie Mppz, w pierwszej kolejności należy wskazać nieprawidłowość ustaleń dotyczących wysokości zabudowy. Zarówno dla terenu 4.4.MW/U, jak i 4.5.MW/U zasadniczo jako maksymalną wysokość zabudowy przyjmuje się wartość 21,0 m. Dodatkowo w projekcie Mppz pojawia się zastrzeżenie, zgodnie z którym maksymalna wysokość budynków lub ich części niestanowiących zabudowy frontowej, położonych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m maksymalną wysokość wyznacza wysokość tego budynku. Dla niniejszych postanowień trudno dopatrzeć się uzasadnienia w panującym w przedmiotowym terenie ładzie przestrzennym.

Autorzy analizy dostrzegli prawidłowość, zgodnie z którą zabudowa pozostająca w oddaleniu od obowiązujących linii zabudowy ma znacząco większą wysokość od zabudowy frontowej będącej w obowiązującej linii zabudowy. W obszarze analizowanym znajdują się obiekty o wysokości do 34 m (10 kondygnacyjny wieżowiec o wysokości ok. 34 m przy ul. S. Jaracza 72A). Z tego powodu dla zabudowy znajdującej się w odległości co najmniej 35 m od obowiązującej linii zabudowy dopuszczono maksymalną wysokość do 23,0 m - na warunkach i po uzgodnieniu z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W karcie studium co do zasady maksymalną wysokość zabudowy w terenie W3b określa się do 21 m. Studium przewiduje jednak wyjątki obejmujące przewyższenia uzasadnione kompozycyjnie - nie wyżej niż 30 m.

Projektowany Mppz z kolei w znacznym stopniu ogranicza możliwość realizowania wyższej zabudowy, w szczególności w terenie oddalonym od linii zabudowy. Mając na uwadze panujący ład urbanistyczny należałoby wskazać, że podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy w przedmiotowym terenie byłoby w pełni uzasadnione oraz służyłoby rozwojowi wszelakich inwestycji.

Zastrzeżenia dotyczą również wyznaczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych. Wprawdzie art. 15 ust. 2 pkt 6 Upzp wprowadza wymóg określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże zgodnie z już utrwaloną linią orzecniczą wskazane w ww. przepisie elementy Mppz wyznacza się, jeżeli jest to uzasadnione stanem faktycznym i prawnym. Projektowane wyznaczenie miejsc parkingowych nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym i zrealizowanie miejsc parkingowych w określonym przez organ kształcie jest niecelowe.

Podkreślenia wymaga, że gmina ma obowiązek określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem (art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy) w przypadku, gdy z okoliczności faktycznych i prawnych

dotyczących danego terenu wynika konieczność ustalenia takich szczegółowych zasad. Podobny podgląd wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 18 listopada 2010 r., II OSK 1370/10 (publ. Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, www.nsa.gov.pl). W doktrynie podkreśla się bowiem, że plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń. **Jeżeli natomiast stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w planie ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 - brak takich ustaleń w planie nie może stanowić o jego niezgodności z prawem**" (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2009, s. 155) (Wyrok NSA z dnia 13 października 2011 r., sygn. akt II OSK 1566/11, LEX nr 1132097).

Nie zaistnieje konieczność wyznaczania minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenu, który jest już zurbanizowany i całkowicie zagospodarowany, w szczególności, jeżeli w danym terenie zabezpieczone już zostały miejsca parkingowe. W takim wypadku określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania będzie zbędne, a jego brak nie będzie stanowił naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego (por. Wyrok WSA w Olsztynie z dnia 28 sierpnia 2018 r., sygn. akt II SA/Ol 321/18, LEX nr 2552283). Jak można z łatwością dostrzec, przedmiotowy teren jest już w wysokiej mierze zagospodarowany, z tego powodu stan faktyczny całkowicie uzasadnia odstępnie od wyznaczenia minimalnej liczby miejsc parkingowych.

Należałoby również zwrócić uwagę na wartość maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 4.5.MW/U. W projektowanym planie miejscowym wskaźnik ten określa się na poziomie 55%, z kolei z Analizy wynika, że obecny ład przestrzenny pozwala na wyznaczenie tego wskaźnika na maksymalnym poziomie 0,62. Wskazuje się, że w obszarze analizowanym znajdują się obiekty o znacznie wyższym wskaźniku powierzchni zabudowy. (przykładowo 0,80). Za wyższą wartością wskaźnika intensywności zabudowy przemawia również zapis studium w karcie dla strefy W3b. Jako jeden z głównych celów polityki przestrzennej strefy określono podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej. Wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 0,62 daje większą elastyczność przy realizowaniu inwestycji, co zdecydowanie może zachęcić inwestorów do zamierzeń inwestycyjnych w przedmiotowym terenie."

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Ad I.1. Uwaga nieuwzględniona.

Przytoczona w treści uwagi definicja przeznaczenia terenu występuje w obowiązujących oraz opracowywanych projektach planów miejscowych. Pojęcie działki zostało w niej użyte w szerszym znaczeniu, co oznacza, że odnosi się ona zarówno do działek budowlanych jak i niebudowlanych. Oznacza to, że zapis ten umożliwia również realizację inwestycji

na nieruchomości składającej się z kilku działek geodezyjnych.

Ad I.2. i I.3 Uwaga nieuwzględniona.

Ustalane w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania. Jednocześnie należy

zwrócić uwagę, że określone w §12 ust. 1 pkt 1 lit. a i b projektu planu wskaźniki odnoszą się wyłącznie do nowej zabudowy. Oznacza to, że ustalony w planie obowiązek realizacji jednego stanowiska na każde mieszkanie nie ma zastosowania do budynków istniejących. Zapisem projektu planu, który odnosi się do istniejącej zabudowy jest §12 ust. 1 pkt 3 zgodnie, z którym dla zabudowy istniejącej, a także nadbudowy wybranych zabytków, nie stosuje się wymogów określonych w §12 ust. 1 pkt 1 projektu planu i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych – 0.

#### Ad II.1.

Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z zastrzeżenia poczynionego w § 17 ust. 4 pkt 2 lit. a dotyczącego wysokości zabudowy w pasie do 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy w terenie 4.5.MW/U dla zabudowy oddalonej w odległości minimum 35 m od obowiązującej linii zabudowy z 21 m na 23 m. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. 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. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto w związku ze złożoną uwagą oraz ze względu na aspekty konstrukcyjne budynków i fakt, że Studium w uzasadnionych przypadkach dopuszcza zwiększenie przyjętych wartości wysokości o maksymalnie 10% na etapie ponowienia procedury planistycznej zdecydowano się podnieść maksymalną wysokość zabudowy na całym obszarze projektu planu do 22 m.

#### Ad III.1. Uwaga uwzględniona.

#### Ad III.2. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. 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. Jednocześnie wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartałów nie powinna być wyższa niż wysokość zabudowy w pierzejach. Ponadto Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Wyznaczenie w terenie 4.4.MW/U strefy wysokości zabudowy 23 m spowodowane jest wysokością istniejącego budynku i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. Przyjęte w projekcie planu parametry są więc zgodne

z ustaleniami Studium. Ponadto w związku ze złożoną uwagą oraz ze względu na aspekty konstrukcyjne budynków i fakt, że Studium w uzasadnionych przypadkach dopuszcza zwiększenie przyjętych wartości wysokości o maksymalnie 10% na etapie ponowienia procedury planistycznej zdecydowano się podnieść maksymalną wysokość zabudowy na całym obszarze projektu planu do 22 m.

#### **Uwaga Nr 5**

- wpłynęła 15 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr: 160/15, 160/16, 160/17, 160/18, 160/19, 160/20, 161/6, 161/7, 161/8, 162/4, 162/5 w obrębie S-2 przy ul. Stefana Jaracza 74-78.

#### **„Treść uwagi:**

#### **„I Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

##### ***1. § 5 ust. 3 pkt b) - w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji: zieleni, z wyłączeniem drzew***

*Wnioskujemy o możliwość dopuszczenia lokalizacji drzew w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego terenu. W sytuacji niezabudowania wszystkich wspomnianych działek, można rozważyć stworzenie zieleni zorganizowanej, uzupełniającej zabudowę, gdzie powinny pojawić się drzewa.*

##### ***2. § 5 ust. 5 pkt a) - w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy***

*5 a) - parametry dla zabudowy frontowej określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą zabudowy w pasie o szerokości do 18 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej - wnioskujemy o zmianę szerokości dotyczącej zabudowy frontowej i zmianę szerokości pasa do 14m od linii zabudowy*

##### ***3. § 5 ust. 8 pkt a) - w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych***

*8 a) zakaz: umieszczania na dachach budynków urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 3,0 m*

*Wnioskujemy o zmianę odległości urządzeń technicznych wentylacji i klimatyzacji z 5,0m na 4,0m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznej oraz o dopuszczenie zmiany wysokości urządzeń wraz z obudową z 3,0m na 4,0m*

##### ***4. § 12. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:***

*§ 12 ust. 1 pkt 2 b) dla rowerów: dla usług: - pozostałych - 6 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

*Wnosimy o zmniejszenie miejsc dla rowerów w zakresie usług pozostałych z wskazanych 6 na 4 stanowiska na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,*

#### **II Rozdział 3. § 17 - Ustalenia szczegółowe dla terenów 4.10.MW/U:**

##### ***1. § 17 ust. 2 pkt 1 a) i b) - w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:***

##### ***1) przeznaczenie podstawowe:***

***a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,***

***b) tereny zabudowy usługowej;***

Wnioskujemy o doprecyzowanie czy ww. przeznaczenie podstawowe może funkcjonować tylko jako jedna usługa na jeden obiekt czy też również w konfiguracji mieszanej np. usługi na parterze a na powyższych piętrach zabudowa usługowa? Jeżeli brak jest możliwości łączenia obu funkcji w jednym obiekcie, to wnioskujemy o dopuszczenie funkcji mieszanej.

**2. § 17 ust 4 - w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:**

**§ 17 ust 4 pkt 1 a) - wskaźniki zagospodarowania terenu:**

**a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 65%,**

Wnioskujemy o podwyższenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z projektowanych 65% na 75%.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje parametru powierzchni zabudowy, zatem wnioskowane podwyższenie parametru, nie będzie niezgodne ze studium.

**§ 17 ust 4 pkt 1 b) intensywność zabudowy:**

**- w pozostałych terenach - minimum 0,5, maksimum 3,0,**

Wnioskujemy o podwyższenie parametru maksymalnego intensywności zabudowy na 4,0. W projekcie przedmiotowego planu wskazano obszary, w których maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi nawet 4,5, zatem wnioskowana zmiana nie będzie stała w sprzeczności z wskazaniami przyjętymi w innych częściach projektu mpzp.

**§ 17 ust 4 pkt 1 c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%,**

Wnioskujemy o obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z wskazanych 20% na 10%. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określiło minimalny wskaźnik powierzchni biologicznej na 5%, zatem wnioskowane obniżenie do 10% pozostaje w zgodzie z zapisami studium.

**3. § 17 ust 4 pkt 2 - parametry kształtowania zabudowy:**

**§ 17 ust 4 pkt 2 a) wysokość zabudowy:**

**w strefie „O” oznaczonej na rysunku planu - maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości do 35,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 73% strefy,**

*dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu:*

**-- w terenie 1.7.MW/U - maksimum 25,0 m,**

**-- w pozostałych terenach - maksimum 21,0 m**

Wnioskujemy o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy dla terenów pozostałych do 35,0m.

W bezpośrednim sąsiedztwie wskazanych działek (poza działkami 160/18, 162/4, 162/5, na których już usytuowany jest obiekt), znajduje się zabudowa usługowa - biurowa (Comarch), której wysokość wynosi 35,0m (+ wysokość części technicznej na dachu). Zatem wnioskowana wysokość 35,0m nie będzie stanowić dominanty w terenie ani nie będzie rażąco odbiegać od już wybudowanych obiektów a wręcz przeciwnie, utworzy ujednoliconą zabudowę tego kwartalu.

**- z zastrzeżeniem budynków lub ich części niestanowiących zabudowy frontowej, położonych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których**

***maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,***

*Wnioskujemy o doprecyzowanie ww. zapisu w projekcie planu, poprzez wskazanie wprost czy projektowana maksymalna wysokość zabudowy, poza zabudową frontową na nieruchomości, zlokalizowana w dalszej linii działki wynosi jedynie 11,0m.*

*Jeżeli taka jest intencja architekta projektu mpzp, to wnosimy również o zmianę owej maksymalnej wysokości i podwyższenie tego parametru do 25,0m lub ewentualnie 21,0m w dalszych liniach zabudowy niż zabudowa frontowa."*

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

**Wyjaśnienie:**

Ad I.1. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z § 4 pkt 17 lit. c projektu planu przeznaczenie dopuszczalne należy rozumieć jako przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni. Ponadto zgodnie z § 5 pkt 3 lit. b projekt planu przewiduje w ramach ww. przeznaczenia jedynie możliwość lokalizacji zieleni, z wyłączeniem drzew oraz urządzeń rekreacyjnych. Ustalenie to ma na celu uniemożliwienie lokalizacji drzew w miejscach, w których docelowo zgodnie z ustaleniami planu powinna pojawić się zabudowa. Nie oznacza to jednak, że plan wprowadza całkowity zakaz lokalizacji drzew. Stanowią one bowiem jeden z elementów zagospodarowania tworzący całość funkcjonalną z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym określonym ustaleniami planu, co daje możliwość stworzenia zieleni zorganizowanej stanowiącej uzupełnienie dla istniejącej lub planowanej zabudowy.

Ad I.2. Uwaga nieuwzględniona.

Ponowna analiza kwestionowanego zapisu oraz pozostałych ustaleń projektu planu wykazała, że został on błędnie wprowadzony. Parametry zabudowy wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie odnoszą się bezpośrednio do zabudowy frontowej, co sugeruje ww. zapis. wobec czego aby uniknąć niepotrzebnych niejasności interpretacyjnych powinien on zostać usunięty, a więc bezprzedmiotowe jest zmniejszenie szerokości pasa do 14 m.

Ad I.3. Uwaga uwzględniona.

Ad I.4. Uwaga nieuwzględniona.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Ad II.1. Uwaga nieuwzględniona.

Przytoczony w uwadze zapis nie wymaga doprecyzowania. Projekt planu miejscowego wskazuje dla terenu 4.10.MW/U jako przeznaczenie podstawowe zarówno zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jak i zabudowę usługową. Oznacza to, że funkcje te są równoważne i mogą być realizowane w dowolnych proporcjach na każdej działce

w przedmiotowym terenie. Sytuacja ta wygląda analogicznie w przypadku każdego budynku zlokalizowanego na danej nieruchomości.

Ad II.2. Uwaga nieuwzględniona.

Określone w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy zostały dostosowane do charakteru znajdujących się w jego granicach nieruchomości oraz aktualnego i możliwego sposobu zagospodarowania. Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałoby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy w terenie 4.10.MW/U.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej należy zauważyć, że wskazany w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% wyznaczony został w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Stanowi on wartość minimalną uwzględniającą aktualne oraz możliwe do zrealizowania zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem terenu zagospodarowanie nieruchomości.

Ad II.3. Uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. 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. Jednocześnie w uzasadnionych przypadkach Studium dopuszcza zwiększenie przyjętych wartości wysokości o maksymalnie 10%. W związku z powyższym oraz w związku z wniesionymi uwagami ze względu na aspekty konstrukcyjne budynków zdecydowano się podnieść maksymalną wysokość zabudowy na całym obszarze projektu planu do 22 m. Ponadto Studium dopuszcza dla nowej zabudowy także przewyższenia wynikające z innych przesłanek, które w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie mają zastosowania. Dodatkowo Studium dopuszcza dla zabudowy istniejącej możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym. Wyznaczenie w terenie 4.10.MW/U strefy wysokości zabudowy 35 m spowodowane jest wysokością istniejącego budynku i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. Przyjęte w projekcie planu parametry są więc zgodne z ustaleniami Studium.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej § 17 ust. 4 pkt 2 lit. a projektu planu w zakresie wysokości zabudowy w pasie do 4,0 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną należy zauważyć, że z ww. zapisu jednoznacznie wynika jak wysoką zabudowę dopuszcza się we wspomnianej lokalizacji, co oznacza, że nie wymaga on doprecyzowania. Jednocześnie należy zaznaczyć, że proponowana w treści uwagi zmiana wartości wysokości z 11,0 m na 25,0 m nie jest możliwa ze względu na konieczność zachowania zgodności ze Studium. Wprowadzenie korekty zwiększającej wysokość zabudowy z 11,0 m do 21,0 m nie byłoby natomiast właściwe z punktu widzenia formy zapisu § 17 ust. 4 pkt 2 lit. a projektu planu. W związku z powyższym oraz z związku z wniesionymi uwagami do projektu planu zostanie wprowadzona zmiana polegająca na usunięciu ww. zapisu.

Opisane powyżej korekty spowodują, że maksymalna wysokość zabudowy w terenie 4.10.MW/U poza strefami oznaczonymi na rysunku planu, wyniesie 22,0 m.

#### **Uwaga Nr 6**

- wpłynęła 16 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr: 30/3, 31/2 i 31/3 w obrębie S-2, przy ul. Seweryna Sterlinga 10/12 (teren 3.1.MW/U).

#### **Treść uwagi:**

*„Zakładana w planie liczba miejsc do parkowania dla samochodów osob. dla mieszkań (wpisano 1 stan. na 1 mieszkanie)*

*„Wniosek o wpisanie jednostki 3.1.MW/U do §12 ust. 1 pkt 1) a) ustalającego minimalną liczbę miejsc do parkowania dla mieszkań w tych terenach – 0,5 stanowiska na każde mieszkanie.*

*Uwaga podyktowana jest tym, iż na terenie 3.1.MW/U i bezpośrednio przy nim zaplanowano publiczny plac z zielenią ograniczając możliwość zagospodarowania przedmiotowych działek. Aby w tym miejscu mogła powstać reprezentacyjna zabudowa – jako w obrębie skrzyżowania ulic i w ramach „osi Teatru Wielkiego” – zabudowa z pięknym przedpołem i z zielonym placem – konieczne jest ograniczenie miejsc postojowych na terenie i w postaci garaży. A z uwagi na warunki geotechniczne, istniejącą zabudowę i infrastrukturę – możliwa jest wyłącznie jedna kondygnacja garażu podziemnego.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

#### **Uwaga Nr 7**

- wpłynęła 16 lutego 2024 r.,
- dotyczy działek nr: 30/3, 31/2 i 31/3 w obrębie S-2, przy ul. Seweryna Sterlinga 10/12 (teren 3.1.MW/U).

#### **Treść uwagi:**

*„(...) W definicji linii zabudowy obowiązującej i pierzejowej wpisano, że jest to rodzaj linii nieprzekraczalnej, dla której obowiązuje określony sposób sytuowania zabudowy wzdłuż tej linii. Zawarto wymogi umieszczenia zabudowy przylegającej po wyznacz. linii z dopuszczeniem wycofania w określonym zakresie. Nie opisano natomiast dopuszczeń w zakresie przekraczania linii obowiązującej i linii pierzejowej jak dla linii nieprzekraczalnej. W interpretacji planu przy pozwoleniu na budowę sam zapis, że jest to*

rodzaj linii nieprzekraczalnej może nie być wystarczający. Prosimy o doprecyzowanie, że linia obowiązująca i pierzejowa są to rodzaje linii nieprzekraczalnej ze wszystkimi jej cechami i obwarowaniami z pkt 9) od a) do f), a ponadto wzdłuż tych linii obowiązują wskazane dalsze wymagania (określone przez Państwa w planie).

#### UZASADNIENIE:

Zarówno dla linii obowiązującej jak i dla pierzejowej umożliwienie jej przekraczania (jak dla linii zabudowy nieprzekraczalnej) w zakresie wg planu:

„a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

b) elementów nadwieszeń, takich jak łączniki, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,

c) tarasów, werand, ogrodów zimowych,

d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

e) instalacji artystycznych

f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących:”

jest ze wszech miar słuszne i konieczne. Brak powyższych dopuszczeń (jak dla linii nieprzekraczalnej) dla linii pierzejowej i obowiązującej spowoduje poważne ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości, a niekiedy prowadzić może do powstania pewnych sprzeczności w planie, np. istnieje konieczność wyróżnienia kondygnacji parteru poprzez gzymsy (a jednocześnie nie można byłoby nimi przekroczyć linii pierzejowej, co przy ścianie w linii jest praktycznie niemożliwe).

Wykonanie zadaszeń nad wejściami w parterze obowiązujących z przepisów odrębnych, technicznych byłoby niemożliwe lub generowało konieczność podcienii, które z definicji linii pierzejowej lub obowiązującej podlegają również ograniczeniom, itp.

Rozumiem, że zamysłem twórców planu sam zapis, że linie obowiązująca i pierzejowa są rodzajem linii nieprzekraczalnej jest wpisanie tu wszystkich jej cech, ale prosimy o bardziej jednoznaczne tego zdefiniowanie.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### Wyjaśnienie:

Zgodnie z § 4 pkt 10 i 11 projektu planu linie zabudowy obowiązującej i pierzejowej stanowią rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, dla której wskazano dodatkowe ograniczenia. Oznacza to, że ww. linie zabudowy oprócz określonych literalnie wymagań dla samych siebie, posiadają również te same dopuszczenia przekroczeń, które wskazano w definicji linii zabudowy nieprzekraczalnej. W związku z powyższym użyte w projekcie planu definicje nie wymagają doprecyzowania.

#### Uwaga Nr 8

- wpłynęła 16 lutego 2024 r.,

- dotyczy działek nr: 30/3, 31/2 i 31/3 w obrębie S-2, przy ul. Seweryna Sterlinga 10/12 (teren 3.1.MW/U).

### **Treść uwagi:**

*„Zakładana w planie minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osob. dla mieszkań (określono „w pozostałych terenach – 1 stanowisko na każde mieszkanie”)*

*Teren położony jest w tzw. pozostałej części strefy wielkomiejskiej – rekomendowana liczba miejsc postojowych w tym terenie dla wydawanych decyzji o warunkach zabudowy to: 0,7 na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań. Zgodnie z tą rekomendacją wydawane były decyzje o WZiZT – w tym decyzja nr DPRG-UA-VII.888.2023 dla przedmiotowego terenu. Wnioskujemy zatem o minimalną liczbę miejsc postojowych wg. rekomendacji Urzędu Miasta Łodzi 0,7 na 60 m<sup>2</sup> pow. użytk. mieszkań ewentualnie 0,7 na 1 mieszkanie. Nie wymusza to nadmiernej liczby miejsc postojowych w centrum miasta, wpisuje się w ideę tzw. 15-minutowego miasta, polegającą na eliminowaniu nadmiernej ilości pojazdów z centrum miasta i zachęceniu nowych mieszkańców do korzystania z transportu zbiorowego i innych ekologicznych środków transportu, np. rowerów.*

### **UZASADNIENIE:**

*Wnioskowana liczba miejsc postojowych minimalna dla zabudowy mieszkaniowej to 0,7 na 60 m<sup>2</sup> ewentualnie 0,7 na jedno mieszkanie „dla wszystkich pozostałych jednostek planu” (poza wybranymi gdzie w planie dopuszcza się 0,5 stanowiska na jedno mieszkanie)*

*Liczba ta wynika ze stosowanych już współczynników zawartych w wytycznych sporządzonych przez zespół ds. opracowania rekomendacji w zakresie wskaźników miejsc parkingowych na potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, utworzony zarządzeniem nr 7979/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 05 sierpnia 2021 r (stosowany do teraz).*

*W skład zespołu weszli fachowcy w dziedzinie urbanistyki, architektury. Zespół, w składzie profesjonalnym, stworzył wytyczne bardzo kompleksowe i wnosimy o zastosowanie wskazanego w nich współczynnika minimalnego na poziomie 0,7 miejsca postojowego, co pozwoli na ograniczenie nadmiernego napływu nowych pojazdów do centrum miasta w jakim znajduje się przedmiotowa nieruchomość.*

*Ograniczenie możliwych do umieszczenia na nieruchomości pojazdów wpłynie pozytywnie na wizerunek tej części miasta, a także na ekologię. Skłoni mieszkańców do korzystania z transportu zbiorowego, który w tym rejonie jest bardzo dobrze rozwinięty. Zachęci do korzystania z rowerów lub rowerów elektrycznych. Zmieni sposób postrzegania małych mieszkań w centrum z myślą o ludziach młodych, studentach, młodych małżeństwach.*

*Ograniczenie miejsc postojowych pozwoli także na lepsze, ładniejsze zagospodarowanie nieruchomości zielenią i szlachetniejszą mieszkalną lub usługową zabudową (a nie garażową). W rejonie tym planowany jest piękny zielony podwórzec, który w bardzo dużej części zlokalizowany będzie na naszej nieruchomości i nie chcielibyśmy „psuć” go lokalizowaniem miejsc postojowych. Prosimy o danie nam tej możliwości.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

*Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.*

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

#### **Uwaga Nr 9**

- wpłynęła 16 lutego 2024 r.,

- dotyczy działek nr: 6/30, 7/5, 29/62, 29/63, 29/65 i 29/66 w obrębie S-2 (teren 1.7.MW/U).

#### **Treść uwagi:**

*„Prosimy o doprecyzowanie pojęcia ze „słowniczka” planu, że definicja „linia zabudowy obowiązująca - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, (...)” i „linia zabudowy pierzejowej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej (...)” zawiera w sobie informację, że linie te oprócz określonych literalnie wymagań dla samych siebie, posiadają dopuszczenia przekroczeń wynikające z faktu, że są także liniami nieprzekraczalnymi.*

9) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:

a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,

c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,

d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

e) instalacji artystycznych,

f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;

10) linia zabudowy obowiązująca - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej (zgodnej z powyższą jej definicją), wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;

11) linia zabudowy pierzejowej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej (zgodnej z powyższą jej definicją), wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

*- na terenie 1.7.MW/U ustalono linię pierzejową. Faktem jest natomiast, że ten rodzaj linii wprost nie dopuszcza przekroczeń więc niejako wymusza wykonanie podcieni. Z drugiej zaś strony plan nakazuje literalnie stosowanie gzymsów(odcięcie parteru) i nakazuje ustawienie elewacji w linii zabudowy co spowoduje, że gzymsem ją przekroczymy. A skoro możemy przekroczyć ją gzymsem (choć nie zostało to napisane wprost) który został dopuszczony jako przekroczenie linii nieprzekraczalnej to czemu*

*nie możemy jej przekroczyć daszkiem, który również dla nieprzekraczalnej został dopuszczony - brak konsekwencji w planie."*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z § 4 pkt 10 i 11 projektu planu linie zabudowy obowiązującej i pierzejowej stanowią rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, dla której wskazano dodatkowe ograniczenia. Oznacza to, że ww. linie zabudowy oprócz określonych literalnie wymagań dla samych siebie, posiadają również te same dopuszczenia przekroczeń, które wskazano w definicji linii zabudowy nieprzekraczalnej. W związku z powyższym użyte w projekcie planu definicje nie wymagają doprecyzowania.

**Uwaga Nr 10**

- wpłynęła 16 lutego 2024 r.,

- dotyczy działek nr: 6/30, 7/5, 29/62, 29/63, 29/65 i 29/66 w obrębie S-2 (teren 1.7.MW/U).

**Treść uwagi:**

*„ZAKŁADANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH W STOSUNKU DO PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY.*

*Teren położony jest w tzw. Pozostalej części strefy wielkomiejskiej Rekomendowana liczba miejsc postojowych w tym terenie dla wydawanych decyzji o warunkach zabudowy to : 0,7 - 2 na każde 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, a w przypadku usług różnego rodzaju dolna granica liczby projektowanych miejsc postojowych wynosi 0,5 na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.*

*Zgodnie z tą rekomendacją wydawano już decyzje o warunkach zabudowy dla terenu planu. To nie wymuszania nadmiernej liczby miejsc postojowych w projektowanych inwestycjach i ilości pojazdów z centrum miasta, zachęca nowych mieszkańców i użytkowników - także przez pewne ograniczenia- do korzystania z innych, ekologicznych środków transportu.*

*Z tej przyczyny wnioskujemy o zmianę minimalnej liczby miejsc postojowych na 0,7 na każde mieszkanie."*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

## **II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 12 sierpnia 2025 r. do 2 września 2025 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 września 2025 r., wpłynęły 2 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił żadnej ze złożonych uwag. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

### **Uwaga Nr 1**

- wpłynęła 16 września 2025 r..

- dotyczy działek nr: 30/3, 31/2 i 31/3 w obrębie S-2 przy ul. Seweryna Sterlinga 10/12 (teren 3.1.MW/U).

### **Treść uwagi:**

*„W JEDNOSTCE PLANU W TYM REJONIE – W CENTRUM MIASTA, NA DZIAŁCE NAROŻNEJ O OBLIGATORYJNEJ MIASTOTWÓRCZEJ ZABUDOWIE PIERZEWOWEJ Z DWÓCH STRON, O MOŻLIWEJ I WSKAZANEJ ZABUDOWIE W GRANICY, PRZY WSPÓŁCZYNNIKU ZABUDOWY I WYSOKOŚCI WYNIKAJĄCEJ Z POTRZEBY UTWORZENIA DOMINANTY URBANISTYCZNEJ W TYM MIEJSCU PRZY JEDNOCZESNEJ MAŁEJ POWIERZCHNI DZIAŁKI I OGRANICZONEJ MOŻLIWOŚCI UTWORZENIA NA NIĄ KILKU ZJAZDÓW (Z RACJI NA BLISKOŚĆ SKRZYŻOWANIA)- UTWORZENIE MIEJSC PARKINGOWYCH BĘDZIE MOŻLIWE WYŁĄCZNIE W GARAŻU PODZIEMNYM. ANALIZUJĄC KONCEPCJĘ PROJEKTOWĄ ZGODNIE Z PLANEM- ABY UZYSKAĆ - JEDNO STANOWISKO NA JEDNO MIESZKANIE PLUS MIEJSCA POSTOJOWE DLA USŁUG REKOMENDOWANYCH W PARTERACH TRZEBA BY ZLOKALIZOWAĆ MIEJSCA POSTOJOWE W CO NAJMNIEJ DWÓCH LUB TRZECH POZIOMACH PODZIEMNYCH, CO Z KOLEI JEST NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA PARAMETRY GRUNTU, POZIOM WÓD GRUNTOWYCH ORAZ FAKT, ŻE BUDYNKI (W TYM ZABYTKOWE) ZNAJDUJĄCE SIĘ NA SĄSIEDNICH DZIAŁKACH (TAKŻE W GRANICACH) SĄ POSADOWIONE BEZ PODPIWNICZENIA LUB NA JEDNEJ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ. ZBYT GŁĘBOKIE POSADAWIANIE GARAŻU PODZIEMNEGO W TYM REJONIE ZAGRAŻAŁOBY KONSTRUKCJI SĄSIEDNIEJ ZABUDOWY ISTNIEJĄCEJ I PROJEKTOWANEJ. UTWORZENIE 0,5 MIEJSCA POSTOJOWEGO NA 1 MIESZKANIE PLUS MIEJSCA POSTOJOWE DLA ROWERÓW W TEJ JEDNOSTCE ZASPOKOI POTRZEBY UŻYTKOWNIKÓW I BĘDZIE SPRZYJAŁO IDEI ELIMINOWANIA NADMIERNEJ LICZBY SAMOCHODÓW Z CENTRUM MIASTA. ZWAŻYWSZY NA FAKT, ŻE W WIELU OTACZAJĄCYCH JEDNOSTKACH ZASTOSOWANO TEN WSPÓŁCZYNNIK, BĘDZIE TO SPRAWIEDLIWE SPOŁECZNIE I POPRAWNE TECHNICZNIE ORAZ FUNKCJONALNIE ROZWIĄZANIE UMOŻLIWIAJĄCE DOBRĄ ZABUDOWĘ WE WSKAZANEJ JEDNOSTCE PLANU.*

**PROSIMY ZATEM O DOPISANIE W PONIŻSZYM §13. 1. JEDNOSTKI 3.1.MW/U**  
**§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:**

1) dla samochodów osobowych:

a) dla mieszkań:

- w terenach: 1.10.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 2.12.MW/U, 3.1.MW/U, 3.4.MW/U, 3.5.MW/U, 3.12.MW/U, 3.13.MW/U, 3.16.MW/U, 3.17.MW/U, 3.18.MW/U, 4.6.MW/U, 4.14.MW/U i 4.18. MW/U - **0,5 stanowiska na każde mieszkanie.**"

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów wynikają z polityki parkingowej miasta oraz są spójne z innymi planami miejscowymi dla obszarów centralnych miasta, biorąc pod uwagę porównywalne uwarunkowania.

Mniej restrykcyjne podejście do wskaźnika miejsc parkingowych w przypadku terenów wymienionych w projekcie planu w § 13 ust. 1 pkt 1 lit. a tiret pierwsze, w których dla nowej zabudowy przyjęto wskaźnik 0.5 stanowiska na 1 mieszkanie, wynika z uwarunkowań związanych z istniejącym stanem zagospodarowania, który w znaczący sposób utrudnia możliwość realizacji większej liczby miejsc parkingowych, np. występujące zabytki.

**Uwaga Nr 2**

- wpłynęła 16 września 2025 r..

- dotyczy działek nr: 160/15, 160/16, 160/17, 160/18, 160/19, 160/20, 161/6, 161/7, 161/8, 162/4, 162/5 w obrębie S-2 przy ul. Stefana Jaracza 74-78.

**Treść uwagi:**

„Wnoszę o wprowadzenie (...):

1. terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenu zabudowy usługowej i strefy mieszana tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej łącznie. Wśród zabudowy usługowej wnioskuję o możliwość wprowadzenia szerokiego wachlarza usług niebędących usługami uciążliwymi dla zabudowy już istniejącej: m.in. usługi handlu, usługi rzemiosła i rękodziela, usługi sportowe i rekreacyjne, usługi turystyczne w tym usługi zamieszkania zbiorowego np. hotel, hostel, akademiki, usługi gastronomii, usługi biurowe i administracyjne, usługi związane z obsługą konferencji i eventów, usługi z zakresu edukacji i oświaty, w tym żłobek, przedszkole, szkoła językowa, usługi z zakresu medycyny, medycyny estetycznej i kosmetykologii, rehabilitacji. Dodatkowo wnoszę o wprowadzeniu dla ww. działek terenu garaży wielostanowiskowych.

2. maksymalna wysokość zabudowy: do 35,0m (do wysokości biurowca Comarch znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie).

3. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 75% (jak na sąsiednich działkach oznaczonych 4.9.MW/U)

4. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% (jak na sąsiednich działkach oznaczonych 4.9.MW/U)

5. współczynnik intensywności zabudowy: 0,5 - 3,5

6. możliwość wykonania dachów zielonych,

7. możliwość wykonania na dachach płaskich instalacji technicznych, których wysokość nie będzie wliczona do wysokości obiektu

8. *możliwość doświetlenia poddasza użytkowego oknami polaciowymi/lukarnami/facjetami*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Ad 1.

Przedmiotowe działki znajdują się zgodnie z projektem planu w terenie 4.10.MW/U, dla którego podstawowym przeznaczeniem jest zarówno zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i zabudowa usługowa. Oznacza to, że wskazane funkcje są równoważne i mogą być realizowane w dowolnych proporcjach na każdej działce w przedmiotowym terenie. Sytuacja ta wygląda analogicznie w przypadku każdego budynku zlokalizowanego na danej nieruchomości. Jednocześnie należy zauważyć, że określony w treści uwagi szeroki wachlarz usług zawiera się w ramach ustalonego w planie przeznaczenia. Ponadto należy zwrócić uwagę, że garaże wielostanowiskowe zostały dopuszczone jako przeznaczenie uzupełniające w terenie 4.10.MW/U, co oznacza, że projekt planu daje możliwość realizacji tego typu obiektów na ww. nieruchomości. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezzasadną.

Ad 2.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. 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. Jednocześnie w uzasadnionych przypadkach Studium dopuszcza zwiększenie przyjętych wartości wysokości o maksymalnie 10%. W związku z powyższym oraz w związku z uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu ze względu na aspekty konstrukcyjne budynków zdecydowano się podnieść maksymalną wysokość zabudowy na całym obszarze projektu planu do 22 m. Ponadto Studium dopuszcza dla nowej zabudowy także przewyższenia wynikające z innych przesłanek, które w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie mają zastosowania. Dodatkowo dla zabudowy istniejącej Studium dopuszcza możliwość ustalenia wysokości zgodnej ze stanem faktycznym, co poskutkowało wyznaczeniem w terenie 4.10.MW/U strefy wysokości zabudowy 35 m i ma na celu umożliwienie realizacji niezbędnych robót budowlanych. Przyjęcie w projekcie planu wysokości na poziomie 35 m dla całego terenu 4.10.MW/U byłoby niezgodne z ustaleniami Studium.

Ad 3, Ad 4 i Ad 5.

Określone w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy zostały dostosowane do charakteru znajdujących się w jego granicach nieruchomości oraz aktualnego i możliwego sposobu zagospodarowania. Przyjęcie wartości wskaźników wskazanych w uwadze wiązałoby się z nadmierną intensyfikacją zabudowy w terenie 4.10.MW/U.

Ad 6 i Ad 8.

Projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących możliwości realizacji zielonych dachów oraz możliwości doświetlenia poddasza użytkowego oknami połaciowymi/lukarnami/facjatami. Brak ww. regulacji oznacza, że tego typu zagospodarowanie powierzchni dachów jest dopuszczone. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezzasadną.

Ad 7.

Zgodnie z definicją zawartą w § 4 pkt 29 projektu planu wysokość zabudowy należy rozumieć jako „określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połaci dachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych”. Jednocześnie zgodnie z treścią § 5 pkt 5 lit. b projekt planu ustala „wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych – maksimum 4,0 m”. Ponadto zgodnie z treścią § 5 pkt 8 lit. a tiret drugie projekt planu w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych ustala zakaz:

„- umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz urządzeń fotowoltaicznych:

-- na dachach płaskich -- w odległości mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 4,0 m (...).”

W związku z tym, że projekt planu umożliwia wykonanie instalacji technicznych w sposób wskazany w treści uwagi, uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezzasadną.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia                      r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, dróg dla rowerów,
- realizacja niezbędnego oświetlenia w terenach zieleni urządzonej i placów publicznych.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia 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 podjętą uchwałą Nr LXXII/1914/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 28,5 ha położony jest w centralnej części miasta, w obrębie Strefy Wielkomiejskiej, na terenie osiedla mieszkaniowego Śródmieście-Wschód. W strukturze przestrzennej obszaru przeważają tereny o funkcji mieszkaniowej – zabudowa typu kamienicznego lub blokowego, oraz funkcji usługowej – pojedyncze obiekty oraz kompleksy budynków, realizowanych przeważnie poprzez przekształcenie terenów przemysłowych. Występuje tu również wiele obiektów o funkcji oświatowej, zlokalizowanych w zabytkowej zabudowie historycznej. W granicach obszaru zawierają się ciągi komunikacyjne – al. Karola Anstadta oraz fragmenty ulic: Pomorskiej, Rewolucji 1905 r. i Stefana Jaracza.

Obszar stanowi część historycznego założenia urbanistycznego Ogrodów Sukienniczych Nowego Miasta, chronionego obszarem wpisem do gminnej ewidencji zabytków. W jego granicach zlokalizowanych jest kilka obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz kilkanaście ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Obszar w całości objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, określoną w obowiązującym Studium.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar położony jest na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b (tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III).

Głównym zadaniem projektu planu jest wprowadzenie ustaleń planistycznych sprzyjających poprawie jakości życia, zamieszkania i użytkowania przestrzeni, w szczególności poprzez działania obejmujące:

- 1) utrzymanie istniejących terenów przestrzeni publicznych oraz wyznaczenie nowych, a także zapewnienie ciągłości powiązań tych przestrzeni;
- 2) zwiększenie dostępności do zieleni ogólnodostępnej poprzez wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej;
- 3) uczytelnienie granic pomiędzy przestrzenią publiczną i prywatną oraz określenie wzajemnych relacji tych przestrzeni;
- 4) kształtowanie właściwej obudowy dla przestrzeni publicznych w ramach systemu hierarchizacji wysokości zabudowy;
- 5) określenie zasad i warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym przekształceń terenów pofabrycznych i niezagospodarowanych;
- 6) ochronę historycznego zasobu zabytkowej tkanki miejskiej.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także

realizowaną polityką przestrzenną miasta poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony środowiska, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 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) zwanej dalej „ustawą”, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy.

## **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

### **1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie linii rozgraniczających i linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez utrzymanie istniejących i wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej wspierających system ekologiczny miasta oraz ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a także stworzenie możliwości uporządkowania i uzupełnienia istniejących struktur zabudowy w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:
  - a) wskazanie zasięgu obszarowego krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz przyjęcie ustaleń uwzględniających rekomendacje i wnioski w nim zawarte,
  - b) wprowadzenie zasad i warunków sytuowania obiektów i urządzeń technicznych,
  - c) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - d) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - e) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, oraz przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych,
  - b) możliwości realizacji zamontowanych na dachu budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, poprzez niewprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji takich instalacji.

- c) dopuszczenia wykorzystania w terenach: KDZ, KDL, KDL+T, KDD, KDW, PP i ZP instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- d) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
  - włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- e) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,
- f) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- g) klasyfikacji terenów zabudowy jako terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- h) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej we wszystkich terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków, w terenach placów publicznych, zieleni urządzonej publicznej oraz terenach dróg publicznych, dla których wskazano potrzebę zwiększonego udziału zieleni.
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- a) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony w jej obszarze;
  - b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej,
  - c) wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
  - d) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalnie wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
- b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907) na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy;
- 10) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, place publiczne i tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
  - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
  - b) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i organizacji dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
  - c) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
  - d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i 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) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - b) przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem.

3. Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów w granicach terenów pod zabudowę oraz terenów przestrzeni publicznych PP oraz ZP. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Od gazociągów zlokalizowanych w terenach dróg nie wyznaczono stref kontrolowanych, bowiem będą się one całkowicie zawierać w liniach rozgraniczających ww. terenów.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy, tj. od 21 maja 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. wpłynęło 13 wniosków, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1858/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 sierpnia 2023 r., zmienionym zarządzeniem Nr 2387/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6 listopada 2023 r.

Projekt planu był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 stycznia 2024 r. do 2 lutego 2024 r. W terminie wnoszenia uwag, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 16 lutego 2024 r., wpłynęło 10 uwag. Zarządzeniem Nr 1461/2024 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 lipca 2024 r. 2 uwagi uwzględniono częściowo i 8 uwag nie uwzględniono. Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu i ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

W związku z powyższym, projekt planu miejscowego został ponownie uzgodniony i zaopiniowany oraz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 sierpnia 2025 r. do 2 września 2025 r. W terminie przewidzianym do składania uwag tj. do dnia 16 września 2025 r., wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił złożonych uwag.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5 ustawy, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

5. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:
  - a) wyznaczenie nowych terenów przestrzeni publicznych, w tym zieleni urządzonej publicznej i placów publicznych.
  - b) wyznaczenie terenu drogi wewnętrznej oraz umożliwienie lokalizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,
  - c) umożliwienie lokalizacji dróg rowerowych w przestrzeni dróg publicznych oraz w terenach zieleni urządzonej publicznej i placów publicznych.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na brak aktualności studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod przestrzenie publiczne. Może to zostać wykorzystane na poprawę dostępności osób ze szczególnymi potrzebami.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Kosztem dla budżetu gminy będą wydatki z tytułu nabycia terenów pod inwestycje celu publicznego oraz realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz pozostałych przestrzeni publicznych.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej  
w Łodzi  
  
Magdalena Talar-Wisniewska



DFP-Bd-II.3024.137.2025

**Skarbnik Miasta Łodzi**

ul. Sienkiewicza 61 A  
90-009 Łódź  
tel.: + 48 42 638 45 08  
fax : + 48 42 638 45 55  
e-mail: skarbnik@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

Łódź, dnia 05 listopada 2025 r.

**Pani  
Magdalena Talar-Wiśniewska  
Dyrektor  
Miejskiej Pracowni  
Urbanistycznej w Łodzi**

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP3.46.208.2025.JO z dnia 30 października 2025 r. projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Północnej, hm. Aleksandra Kamińskiego, Stefana Jaracza i dr. Seweryna Sterlinga. Wydział Budżetu informuję, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 2,29 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

**Krzysztof Mączkowski**