



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 1 lutego 2017 r.

Poz. 653

UCHWAŁA NR XL/1073/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 11 stycznia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej

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 2016 r. poz. 446 i 1579) 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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. poz. 871), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz art. 15 ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961) Rada Miejska w Łodzi uchwała, 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 Andrzeja Struga i Łąkowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 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 własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) palety barw obowiązujących przy wykańczaniu elewacji i dachów obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń dla zabytków, stanowiącej załącznik Nr 4a do uchwały;
- 5) palety barw obowiązujących przy wykańczaniu elewacji i dachów obiektów budowlanych, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń dla obiektów budowlanych niebędących zabytkami, stanowiącej załącznik Nr 4b do uchwały.

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

§ 2. Stwierdza się, że plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich wartości oraz obiektów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak podstaw do ich stanowienia z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt z rysunku planu w oparciu o jego skalę.

5. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienionych w planie działek ewidencyjnych obowiązują również dla działek, które powstaną w ich miejsce na skutek zmian zarejestrowanych w państwowym zasobie geodezyjnym.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) element in situ – element budynku lub jego wyposażenia, który nie został przeniesiony od chwili ukończenia budowy;
- 3) front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) granica obszaru objętego planem – granicę sporządzenia planu miejscowego określoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 5) infrastruktura techniczna – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia lub wjazdu do budynku, takich jak: schody, szyb windy osobowej, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz zewnętrznego docieplenia budynku, podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia lub wjazdu do budynku, takich jak: schody, szyb windy osobowej, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz zewnętrznego

- docieplenia budynku, podcieni i podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 9) meble miejskie – formy przestrzenne, w tym obiekty małej architektury, stanowiące elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, pełniące funkcje dekoracyjne (np. rzeźby, pomniki, fontanny, gazony) lub użytkowe (np. ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, oświetlenie);
 - 10) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
 - 11) budynek istniejący – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu lub dla którego przed tym dniem wydano ostateczne pozwolenie na budowę;
 - 12) budynek nowy – budynek zrealizowany na podstawie niniejszego planu, po jego wejściu w życie;
 - 13) obszar ekspozycji – obszar, wskazany na rysunku planu i oznaczony symbolem OE, zapewniający warunki ekspozycji fragmentu lub całości historycznego zespołu budowlanego lub zabytku w kontekście jego otoczenia, w którym obowiązują szczególne zasady zagospodarowania;
 - 14) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
 - 15) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
 - 16) przeznaczenie terenu – ustaloną w planie funkcję terenu, przy czym przeznaczenie podstawowe jest przeznaczeniem przeważającym na działce budowlanej w stosunku do przeznaczenia uzupełniającego;
 - 17) reklama – upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
 - 18) rekonstrukcja zabytku – budowę lub prowadzenie robót budowlanych, których celem jest odtworzenie zniszczonego zabytku na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
 - 19) strefa wyższej zabudowy – wskazany na rysunku planu obszar dla zabudowy o większej wysokości, określonej w ustaleniach szczegółowych;
 - 20) system informacji miejskiej (SIM) – funkcjonujący w mieście Łodzi na podstawie przepisów odrębnych, jednolity system informacji obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy systemu informacji ulicowej, adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe i nośniki reklamowe;
 - 21) system barw NCS – Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw, publikowany w postaci wzorników kolorów, służący usystematyzowaniu kolorów przez nadanie im symboli składających się z liter „NCS S” i czterech cyfr, przy czym, dla kolorów chromatycznych – dwie pierwsze cyfry oznaczają zawartość czerni, dwie kolejne oznaczają stopień chromatyczności, czyli poziom nasycenia kolorem, natomiast kolejna litera Y, R, B lub G przynależność do palety barw (Y-żółcienie, R-czerwienie, B-błękity, G-zielenie), a dla kolorów achromatycznych cztery cyfry oznaczają stosunek zawartości czerni do bieli, natomiast litera N przynależność do palety barw neutralnych;
 - 22) system barw RAL – system opisu barw, publikowany w postaci wzorników kolorów, służący usystematyzowaniu kolorów przez nadanie im symboli składających się z liter „RAL” i czterech cyfr, z których dwie pierwsze cyfry oznaczają przynależność koloru do grupy barw (np. żółtych, pomarańczowych, czerwonych, itd.);
 - 23) tablica reklamowa – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklama naklejana na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 24) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których:

- a) dla terenów dróg – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu oraz klasę drogi,
 - b) dla pozostałych terenów – cyfra oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 25) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 26) urządzenie reklamowe – przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 27) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 28) wnętrze urbanistyczne – przestrzeń, której granice wyznaczają: nawierzchnia oraz ściany obiektów budowlanych, ogrodzeń, zwartej roślinności lub płaszczyzna prostopadła do terenu usytuowana we wskazanej na rysunku planu linii;
- 29) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 30) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 31) wskaźnik powierzchni zabudowy – wskaźnik określający udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, w ich obrysie zewnętrznym, w powierzchni tej działki;
- 32) wysokość zabudowy – 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 dachu.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, parametrami, wskaźnikami i wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych, technicznych, garaży i stacji transformatorowych SN/NN w odległości mniejszej niż 20 m od linii zabudowy od strony dróg oznaczonych symbolami 10KDZ i 11KDZ,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych nowej zabudowy w obrębie całej powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem lokalizacji pod zabytkami, a także z zachowaniem określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości wyniesienia ponad poziom istniejącego terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - d) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, niebędących zabytkami, znajdujących się poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, wyłącznie remontu, przebudowy, rozbiorczy lub koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych,

- e) dopuszczenie dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, niebędących zabytkami, zlokalizowanych w liniach zabudowy, a niespełniających pozostałych ustaleń planu, wyłącznie remontu, przebudowy, rozbiórki lub koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych, a rozbudowę, nadbudowę i odbudowę w zakresie zgodnym z ustaleniami planu,
 - f) dopuszczenie dla zabytków lub budynków stanowiących rekonstrukcję zabytków, wyłącznie robót budowlanych zgodnych z ustaleniami planu dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) nakaz kształtowania pierzei ulic z zachowaniem historycznego rozplanowania w postaci:
- a) ciągu elewacji budynków i ogrodzeń wzdłuż ulicy Andrzeja Struga, oznaczonej symbolem 10KDZ,
 - b) ciągu ogrodzeń i szpalerów drzew wzdłuż ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ;
- 3) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych, za wyjątkiem, dopuszczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych kiosków zintegrowanych z wiatami przystankowymi;
- 4) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń oraz materiałów używanych do ich wykonania:
- a) dopuszczenie lokalizowania ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających lub granicach działek ewidencyjnych, z możliwością odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących drzew oraz sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) w sytuacji budowy ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg – nakaz sytuowania ogrodzeń o wysokości od 1,7 m do 2,7 m, przy czym dla filarów bramy od 1,7 m do 3,7 m, składających się z:
 - filarów otynkowanych lub nieotynkowanych z cegły pełnej, o przekroju kwadratowym i szerokości od 0,3 m do 0,7 m oraz czterospadowym zwieńczeniu,
 - podmurówki otynkowanej lub nieotynkowanej z cegły pełnej, o wysokości od 0,8 m do 1,2 m i dwuspadowym zwieńczeniu,
 - metalowych przęseł o powierzchni otworów minimum 70%,
 - c) w sytuacji budowy ogrodzeń, o których mowa w lit. a, z wyłączeniem tych, o których mowa w lit. b – nakaz sytuowania ogrodzeń o wysokości do 1,7 m, wykonanych z metalu i o powierzchni otworów w przęśle minimum 70%,
 - d) zakaz budowania ogrodzeń z siatki, prefabrykatów betonowych, drewna, tworzyw sztucznych, blach trapezowych i falistych;
- 5) nakaz sytuowania zieleni w terenach zabudowy:
- a) wzdłuż linii rozgraniczających z ulicą Łąkową – w postaci jednogatunkowych szpalerów drzew,
 - b) w obrębie miejsc do parkowania dla samochodów – w ilości minimum 1 drzewo na 10 miejsc;
- 6) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych budynków:
- a) nakaz stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4b do uchwały,
 - b) nakaz stosowania na elewacji maksymalnie 3 rodzajów materiałów w 3 kolorach, nie licząc: stolarki i ślusarki okiennej oraz drzwiowej, elementów konstrukcyjnych, metalowych części wystroju elewacji, detalu architektonicznego oraz nośników reklamowych i tablic informacyjnych,
 - c) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych, takich jak: okładziny winylowe, okładziny z gresu lub glazury, blacha trapezowa i falista, blachodachówka, wiklina, słoma, bielone ściany, niepoddane obróbce elementy z kamienia lub drewna;
- 7) w zakresie lokalizacji i formy urządzeń technicznych:
- a) zakaz lokalizacji:
 - na elewacjach zabytków oraz na elewacjach budynków niebędących zabytkami od strony przestrzeni publicznych – elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody dymowe lub wentylacyjne, instalacje elektryczne, za wyjątkiem skrzynek przyłączy lub elementów służących iluminacji budynków,

- na dachach budynków – urządzeń służących wentylacji mechanicznej, w tym klimatyzacji, sięgających powyżej 1,5 m od płaszczyzny dachu,
- wolnostojących masztów,

b) dopuszczenie umieszczania:

- skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wyłącznie na elewacjach budynków lub ogrodzeniach, jako wbudowanych w ścianę budynku lub ogrodzenie, wykonanych wyłącznie w kolorze odpowiadającym w systemie RAL barwie 7016 lub w barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane,
- masztów wyłącznie na dachach budynków niebędących zabytkami, o wysokości większej niż 12,0 m, pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości masztu wynoszącej 4,0 m.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz teren zieleni urządzonej publicznej, ustala się:

- 1) nakaz stosowania dla obiektów małej architektury, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych obiektów o charakterze artystycznym:
 - a) ujednoczonych stylistycznie form, kolorystyki i materiałów,
 - b) koloru malowanych i lakierowanych metalowych części obiektu odpowiadającego w systemie RAL barwie 7016;
- 2) nakaz stosowania koloru malowanych i lakierowanych metalowych części wiat przystankowych, kiosków ulicznych, słupów oświetleniowych, barier, słupków i innych elementów wygrodzień oraz konstrukcji nośników reklamowych odpowiadającego w systemie RAL barwie 7016;
- 3) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 7. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań:
 - a) powodujących zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych lub wentylacyjnych,
 - b) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i przejazdy;
- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych o jaskrawej, fosforyzującej kolorystyce, odbijających światło, emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło;
- 3) w terenach przestrzeni publicznych dopuszczenie stosowania wyłącznie gablot reklamowych w wiatach przystankowych, słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz pylonów reklamowych o wysokości do 3,5 m i szerokości lub średnicy do 1,5 m;
- 4) w terenach niestanowiących przestrzeni publicznych dopuszczenie stosowania wyłącznie:
 - a) liter i logotypów przestrzennych umieszczanych na dachach budynków, o maksymalnej wysokości:
 - na budynkach o wysokości do 6,0 m – 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1,0 m,
 - na budynkach o wysokości od 6,0 m do 12,0 m – 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m,
 - na budynkach o wysokości większej niż 12,0 – 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m,
 - b) liter i logotypów przestrzennych umieszczanych w parterowej części elewacji – o maksymalnej wysokości 0,5 m,
 - c) wysięgników reklamowych umieszczanych na elewacjach, na wysokości co najmniej 2,5 m nad poziomem gruntu, o wysięgu do 0,8 m i powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 0,3 m², a dla zabytków dodatkowo w formie i stylistyce nawiązującej do charakteru budynku,

- d) tablic reklamowych o powierzchni do 0,2 m², umieszczanych na elewacji w poziomie parteru, w obrębie wejścia do budynku, a dla zabytków dodatkowo wykonanych z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa, montowanych na śrubach dystansowych lub wykonanych z metali pólslachetnych, wpisujących się w podziały architektoniczne elewacji,
- e) pylonów reklamowych o wysokości do 3,5 m i szerokości do 1,5 m, w ilości nie większej niż jeden pylon przy wjeździe na każdą nieruchomość.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikających z potrzeb ochrony środowiska ustala się:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących drzew, z dopuszczeniem dokonywania wycinki, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody,
 - b) nakaz lokalizacji nasadzeń zastępczych w obrębie obszaru objętego planem;
- 4) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) zakaz prowadzenia działalności powodującej emisję duszących wyziewów i fetorów;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony wód podziemnych nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/KS, 7U i 8U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy poprzemysłowej, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) ochrona:
 - historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego, opartego na zachowanych fragmentach historycznych zespołów budowlanych: dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha,
 - wewnątrz urbanistycznych, wskazanych i oznaczonych na rysunku planu symbolami: W - I, W - II i W - III,
 - historycznych elementów zagospodarowania, w tym: istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, wskazanego na rysunku planu, nawierzchni, takich jak: płyty żeliwne, ryflowane lub bruk kamienny, zespołów wartościowej zieleni, wyposażenia podwórek, takich jak: włazy kanalizacyjne i inne elementy infrastruktury technicznej,
 - ekspozycji zabytków,
 - b) nakaz:

- stosowania kolorystyki dla elementów zagospodarowania terenu, takich jak: ogrodzenia, obiekty małej architektury, słupy oświetleniowe, określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
- utrzymania istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, wskazanego na rysunku planu lub zagospodarowania go w postaci terenu zieleni urządzonej,

c) zakaz:

- stosowania we wnętrzach urbanistycznych oraz w obszarze ekspozycji iglastych gatunków drzew,
- lokalizacji we wnętrzach urbanistycznych oraz w obszarze ekspozycji nowych stacji transformatorowych SN/NN, obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych oraz szybów wind osobowych,
- lokalizacji w obszarze ekspozycji: pylonów reklamowych, słupów ogłoszeniowo-reklamowych, wiat przystankowych oraz kiosków ulicznych,

d) dopuszczenie nad wnętrzami urbanistycznymi zadaszania wykonanego wyłącznie ze szkła lub innego materiału imitującego szkło, wspartego na ażurowej konstrukcji stalowej lub żeliwnej;

2) wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5 - 7, 8a, 8b, 9, 10a, 10b, 11 oraz dla pozostałych zabytków niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b, poprzez określenie:

a) kategorii ochrony dla zabytku, podanej w tabeli zamieszczonej w pkt 6,

b) zasad ochrony dla zabytku przyporządkowanego do danej kategorii, o której mowa odpowiednio w pkt 3-5,

c) szczególnego zakresu działań dla danego zabytku, podanego w tabeli zamieszczonej w pkt 6;

3) dla kategorii ochrony I, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o wysokich wartościach zabytkowych i bez możliwości przekształceń, obowiązuje:

a) ochrona form i gabarytów obiektów, całości elewacji wraz z detalami architektonicznymi, historycznego wystroju i wyposażenia wnętrz wspólnych, w szczególności klatek schodowych,

b) nakaz:

- zachowania wyglądu elewacji wraz z detalami architektonicznymi, a w przypadku, gdy nie zachowały się lub są zniszczone – ich odtworzenia lub wprowadzenia nowych dopasowanych do stylistyki elewacji i zapewniających spójność kompozycyjną całości elewacji,
- stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
- stosowania maksymalnie trzech barw dla tynkowanych części elewacji: jednej barwy dla powierzchni ścian, jednej – najjaśniejszej – dla detalu architektonicznego oraz jednej – najciemniejszej – dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw i ich innej konfiguracji w przypadku określenia ich na podstawie badań stratygraficznych,
- zachowania istniejącej stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia albo gdy uległa wtórnym przekształceniom, z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, geometrii, podziałów architektonicznych, profili i detali oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi, z dopuszczeniem stosowania okien jednoramowych z szybą zespoloną,
- zachowania, w przypadku wymiany okien i drzwi, minimum jednego okna i drzwi, jako elementu in situ, z dopuszczeniem od strony pomieszczenia zastosowania okna lub drzwi wykonanych współcześnie i posiadających podział jak element in situ,
- stosowania w trakcie prac remontowych oraz w odniesieniu do elementów rekonstruowanych, takich jak: sztukaterie, balustrady, elementy kute, tradycyjnych technik i materiałów budowlanych, w szczególności tynków szlachetnych i cementów romańskich,

c) zakaz:

- prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku, który uległ zniszczeniu, innych niż rekonstrukcja zabytku,

- nadbudowy i rozbudowy, z wyjątkiem prowadzenia robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami z zakresu prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania,
 - wykonania zewnętrznego ocieplenia na elewacjach, w których występują otwory okienne lub detale architektoniczne,
 - stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PVC,
 - stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących historyczny wystrój elewacji,
- d) dopuszczenie lokalizacji na elewacji, poza pierzeją ulic, schodów bez obudowy, pochylni dla niepełnosprawnych oraz szybów wind osobowych wyłącznie w obudowie ze szkła;
- 4) dla kategorii ochrony II, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, z możliwością przekształceń, obowiązuje:
- a) ochrona całości elewacji wraz z detalami architektonicznymi, historycznego wystroju i wyposażenia wewnątrz wspólnych, w szczególności klatek schodowych,
- b) nakaz:
- zachowania detali architektonicznych na elewacjach lub ich odtworzenia w przypadku, gdy detale te nie zachowały się lub są zniszczone,
 - stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
 - stosowania maksymalnie trzech barw dla tynkowanych części elewacji: jednej barwy dla powierzchni ścian, jednej – najjaśniejszej – dla detalu architektonicznego oraz jednej – najciemniejszej – dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw i ich innej konfiguracji w przypadku określenia ich na podstawie badań stratygraficznych,
 - zachowania w budynkach przemysłowych istniejącej stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia lub gdy uległa wtórnym przekształceniom, z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, profili i podziałów architektonicznych oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi z dopuszczeniem stosowania aluminium,
 - zachowania w pozostałych budynkach istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji frontowej oraz na klatkach schodowych z dopuszczeniem wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia lub gdy uległa wtórnym przekształceniom z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, geometrii, profili, podziałów architektonicznych i detalu oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi, z dopuszczeniem stosowania okien jednoramowych z szybą zespoloną, a dla przebudowanych otworów okiennych w parterze – nowej stolarki dopasowanej do oryginalnej pod względem formy oraz materiału,
 - odtworzenia oryginalnych gabarytów, geometrii i podziałów architektonicznych w przypadku wymiany pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej,
- c) zakaz:
- prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku, który uległ zniszczeniu, innych niż rekonstrukcja zabytku,
 - wykonania zewnętrznego ocieplenia na elewacjach, w których występują otwory okienne lub detale architektoniczne,
 - stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PVC,
 - stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących historyczny wystrój elewacji,
- d) dopuszczenie lokalizacji na elewacji, poza pierzeją ulic, schodów bez obudowy, pochylni dla niepełnosprawnych oraz szybów wind osobowych wyłącznie w obudowie ze szkła;

5) dla kategorii ochrony III, do której zalicza się zabytki nieujęte w gminnej ewidencji zabytków, wartościowe w całości lub w części, bądź których wartość stanowi zachowanie historycznej struktury urbanistycznej, z możliwością przekształceń, obowiązuje:

a) nakaz:

- zachowania detali architektonicznych na elewacjach,
- stosowania kolorystyki określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
- stosowania maksymalnie trzech barw dla tynkowanych części elewacji: jednej barwy dla powierzchni ścian, jednej – najjaśniejszej – dla detalu architektonicznego oraz jednej – najciemniejszej – dla partii cokołu,

b) zakaz:

- rozbudowy i nadbudowy,
- wykonania zewnętrznego ocieplenia na elewacjach, na których występują detale architektoniczne,

c) dopuszczenie przebudowy elewacji pod warunkiem zachowania lub przywrócenia spójności kompozycyjnej i stylistycznej elewacji;

6) szczególny zakres działań:

Numer	Nazwa i adres zabytku	Kategoria ochrony	Szczególny zakres działań
1	dawna willa Teodora Tietzena, ul. Łąkowa 1	I	dopuszczenie lokalizacji anten wyłącznie na dachu w odległości od linii rozgraniczającej z ulicą większej niż 25,0 m i wysokości anteny maksimum 2,0 m
2a	dawny fabryczny budynek przędzalni Teodora Tietzena (czterokondygnacyjny, murowany, z trzema wieżami); ul. Andrzeja Struga 78	I	a) dopuszczenie realizacji jednego łącznika w obudowie ze szkła o wysokości nie większej niż 4,0 m i szerokości nie większej niż 10,0 m, zlokalizowanego poza liniami zabudowy od strony zabytku oznaczonego na rysunku planu numerem 6 na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji, b) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
2b	dawny fabryczny budynek przędzalni Teodora Tietzena (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Andrzeja Struga 78	II	a) dopuszczenie realizacji maksymalnie dwóch łączników w obudowie ze szkła o wysokości nie większej niż 4,0 m i szerokości nie większej niż 10,0 m każdy, zlokalizowanych poza liniami zabudowy od strony zabytku oznaczonego na rysunku planu numerem 6 na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji, b) dopuszczenie wykonania nadbudowy zabytku, z zachowaniem warunków: - wysokość nadbudowy – maksymalnie dwie kondygnacje, lecz nie więcej niż 10,0 m i nie więcej niż gzyms zabytku oznaczonego symbolem 2a, - elewacja szklana lub z cegły nietynkowanej, z rozmieszczeniem i szerokością otworów, nawiązującą do kondygnacji poniżej, - odsunięcia lica nadbudowywanej kondygnacji, w stosunku do lica elewacji istniejącego zabytku o minimum 1,0 m, - dach nawiązujący układem kalenicy i spadkiem do dachu zabytku 2a, c) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych

3	zespół dawnych budynków portierni i kantoru (dwukondygnacyjne, murowane), ul. Łąkowa 1	III	nie ustala się
4a	ogrodzenie dawnej willi Teodora Tietzena, ul. Łąkowa 1	III	a) nakaz zachowania kutych przęseł, b) dopuszczenie wykonania betonowych czterospadowych zwieńczeń na filarach i dwuspadowych na podmurówkach
4b	ogrodzenie wewnętrzne ogrodu przy dawnej willi Teodora Tietzena, ul. Łąkowa 1	III	a) nakaz zachowania kutych przęseł, b) dopuszczenie wykonania betonowych czterospadowych zwieńczeń na filarach i dwuspadowych na podmurówkach
5	dawny budynek mieszkalny (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 3/5	I	dopuszczenie lokalizacji anten wyłącznie na dachu w odległości od linii rozgraniczającej z ulicą większej niż 25,0 m i wysokości anteny maksimum 2,0 m
6	dawny fabryczny budynek tkalni (czterokondygnacyjny, murowany, z dwoma wieżami); ul. Łąkowa 3/5D	I	a) dopuszczenie realizacji maksymalnie trzech łączników w obudowie ze szkła o wysokości nie większej niż 4,0 m i szerokości nie większej niż 10,0 m każdy, zlokalizowanych poza liniami zabudowy od strony zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami 2a i 2b na wysokości drugiej lub trzeciej kondygnacji, b) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
7	dawny budynek maszynowni (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 3/5D	II	nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
8a	dawny budynek fabryczny (pięciokondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	I	nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych
8b	dawny budynek fabryczny (czterokondygnacyjny, murowany, z dwoma wieżami i zewnętrznymi schodami jednobiegowymi prowadzącymi do piwnicy); ul. Łąkowa 11	I	a) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych, b) nakaz zachowania schodów zewnętrznych, zlokalizowanych w narożniku pomiędzy zabytkami nr 8b i 9
9	zespół dawnych budynków fabrycznych (jednokondygnacyjne, murowane, z fragmentem komina i zewnętrznymi schodami jednobiegowymi dzielonymi); ul. Łąkowa 11	II	a) dopuszczenie wykonania nad fragmentem komina nadbudowy o średnicy do 5,0 m i wysokości od 9,0 m do 45,0 m, b) nakaz utrzymania lub przywrócenia nietynkowanych elewacji ceglanych, c) nakaz zachowania schodów zewnętrznych, zlokalizowanych przy elewacji północno-wschodniej zabytku
10a	dawny budynek mieszkalny (trójkondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	I	nie ustala się
10b	dawny budynek mieszkalny (dwukondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	II	nie ustala się
11	dawny budynek fabryczny (trójkondygnacyjny, murowany); ul. Łąkowa 11	II	nie ustala się

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w rozdziale 3.

3. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielanych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz zieleni wysokiej w strefie bezpieczeństwa od wskazanego na rysunku planu istniejącego ciepłociągu wody gorącej, wynoszącej 3,4 m od przewodu, przy czym w przypadku likwidacji sieci lub zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo użytkowania sieci zakaz nie obowiązuje.

2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi.

3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) układ komunikacyjny obszaru planu w postaci:

- a) dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDZ i 11KDZ,
- b) drogi klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD,
- c) drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDW,
- d) dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego w obszarze planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 10KDZ i 11KDZ;

3) parametry wymienionych ulic określono w rozdziale 3.

§ 13. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów, dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:

- a) mieszkalne – 1 stanowisko parkingowe na jedno mieszkanie,
- b) handlowe – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
- c) hotelowe – 1 stanowisko parkingowe proporcjonalnie na 10 łóżek i 1 stanowisko do parkowania dla autobusu – wydzielone lub wymienne z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych,
- d) zamieszkania zbiorowego – 0,3 stanowiska parkingowego proporcjonalnie na 10 łóżek,
- e) gastronomiczne – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- f) administracji publicznej i biur – 3 stanowiska parkingowe proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- g) kin, teatrów, sal widowiskowych – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 100 miejsc siedzących i dodatkowo dla obiektów liczących powyżej 1000 miejsc siedzących 2 stanowiska do parkowania dla autobusów proporcjonalnie na 1000 miejsc siedzących – wydzielone lub wymienne z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych,
- h) muzeów – 0,5 stanowiska parkingowego proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni wystawowej i dodatkowo 3 stanowiska do parkowania dla autobusów proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni wystawowej – wydzielone lub wymienne z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych,
- i) pozostałych usług – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- j) produkcyjne i magazynowe – 5 stanowisk parkingowych proporcjonalnie na 100 zatrudnionych;

2) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla rowerów, dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:

- a) mieszkalne – 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- b) handlowe – 10 stanowisk proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni sprzedaży,

- c) hotelowe – 1 stanowisko proporcjonalnie na 10 łóżek,
 - d) gastronomiczne – 10 stanowisk proporcjonalnie na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) administracji publicznej i biur – 5 stanowisk proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) pozostałych usług – 6 stanowisk proporcjonalnie na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) produkcyjne i magazynowe – 10 stanowisk proporcjonalnie na 100 zatrudnionych;
- 3) dla nowych budynków lub ich części, dla których z wyżej wymienionych wskaźników parkingowych wynika ilość miejsc parkingowych:
- a) mniejsza niż 1 – nakaz lokalizacji co najmniej 1 stanowiska parkingowego,
 - b) niebędąca liczbą całkowitą – nakaz zaokrąglenia tej liczby wzwyż do liczby całkowitej;
- 4) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z wyjątkiem 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;
- 5) zakaz sytuowania miejsc do parkowania dla samochodów w obszarze ekspozycji.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod tę infrastrukturę lub w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych jako podziemnych, z wyjątkiem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów;
- 6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących przewodów sieci infrastruktury technicznej, nakaz ich lokalizowania jako podziemnych, z wyjątkiem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów oraz istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

§ 15. W zakresie wysokości stawki procentowej, służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy nie ustala się stawki, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. 1. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się granice tych terenów:

- 1) dróg publicznych – w postaci linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;
- 2) publicznie dostępnych samorządowych parków w postaci linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej publicznej.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach, jeżeli są zgodne z ich przeznaczeniem.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/KS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów,
- b) garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
- c) drogi wewnętrzne.

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

1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 65%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 4,0 m, maksimum 20,0 m – do sześciu kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 20,0 m,
- w pozostałej części terenu, poza strefą wyższej zabudowy – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży maksimum 12,0 m,

b) dachy – płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w strefie wyższej zabudowy,
- b) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- c) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami.

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

1) wielkość działki – minimum 4000,0 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80°–90°.

§ 18. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/KS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów,
- b) garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
- c) drogi wewnętrzne.

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

1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 65%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – w pierzei ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ - minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pozostałej części strefy wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – maksimum 16,5 m – do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 16,5 m,
- w pozostałej części terenu, poza strefą wyższej zabudowy – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,

b) dachy – płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w odległości mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem, z wyjątkiem przedsięwzięć funkcjonujących w dniu wejścia w życie planu, których ograniczenie to nie obowiązuje,
- b) nakaz zaznaczenia kształtu dachu szedowego w „elewacji do szczególnego ukształtowania”, wskazanej na rysunku planu,
- c) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- d) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami,
- e) dopuszczenie budowy w miejscu lokalizacji nieistniejącego komina fabrycznego obiektu budowlanego o średnicy do 3,0 m i wysokości od 9,0 m do 45,0 m.

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

1) wielkość działki – minimum 4000,0 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80°–90°.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P/U, 4P/U i 5P/U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej oraz stacji paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe,
- b) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
- c) drogi wewnętrzne.

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

1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 65%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3P/U:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 4,0 m, maksimum 16,5 m – do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 16,5 m,
- w pozostałej części terenu – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży – maksimum 12,0 m,

b) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 4P/U i 5P/U: minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym dla garaży - maksimum 12,0 m,

c) dachy – płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- b) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami,
- c) nakaz utrzymania przejścia i przejazdu o szerokości co najmniej 5,0 m i wysokości co najmniej 4,2 m licząc od poziomu terenu, w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 3P/U,
- d) dopuszczenie budowy obiektu budowlanego o średnicy do 3,0 m i wysokości od 9,0 m do 45,0 m, w miejscu lokalizacji nieistniejącego komina fabrycznego, wskazanym na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 5P/U.

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

1) wielkość działki – minimum 4000,0 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80°–90°.

§ 20. 1. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6EE/U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenia elektroenergetyczne w postaci głównego punktu zasilania, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
- b) zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parkingi powierzchniowe,
- b) garaże podziemne wyłącznie w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu,
- c) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
- d) drogi wewnętrzne.

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 działki budowlanej – maksimum 40%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – maksimum 1,7,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
- w pozostałej części terenu – minimum 3,0 m, maksimum 12,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) dachy płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- b) zakaz lokalizacji obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych w odległości mniejszej niż 10 m od przestrzeni publicznych,
- c) dopuszczenie sytuowania urządzeń elektroenergetycznych wyłącznie poza strefą wyższej zabudowy, wskazaną na rysunku planu.

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

1) wielkość działki – minimum 1300 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 45,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80°–90°.

§ 21. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 7U i 8U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych oraz stacji obsługi samochodów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną,
 - b) garaże podziemne lub parkingi powierzchniowe,
 - c) podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu,
 - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) teren jako obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:
 - dla nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych: 9/5 i 9/6 – maksimum 30%,
 - dla pozostałych działek – maksimum 65%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - dla nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych: 9/5 i 9/6 – maksimum 0,7,
 - dla pozostałych działek – maksimum 2,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:
 - dla nieruchomości złożonej z działek o numerach ewidencyjnych: 9/5 i 9/6 – minimum 20%,
 - dla pozostałych działek – minimum 5%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 7U:
 - w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
 - w pozostałej części terenu – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
 - b) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 8U:
 - w strefie wyższej zabudowy wskazanej na rysunku planu – minimum 8,0 m, maksimum 16,5 m – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
 - w pierzei ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ, na styku z zabytkiem nr 3 – minimum 5,0 m, maksimum 8,0 m - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
 - w pozostałej części pierzei ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ oraz w pierzei ulicy Struga, oznaczonej symbolem 10KDZ – maksimum 5,0 m – jedna kondygnacja nadziemna, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
 - w pozostałej części terenu – minimum 4,0 m, maksimum 12,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym garaże wyłącznie w formie podziemnych,
 - c) dachy płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
- b) zakaz lokalizacji obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych w odległości mniejszej niż 10 m od przestrzeni publicznych,
- c) dopuszczenie budowy obiektu budowlanego o średnicy do 3,0 m i wysokości od 9,0 m do 45,0 m w miejscu lokalizacji nieistniejącego komina fabrycznego, wskazanym na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 8U.

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

- 1) wielkość działki – minimum 2500,0 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie 80°–90°.

§ 22. 1. Dla terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZP, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona w postaci skweru, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – podziemna infrastruktura techniczna niezwiązana z funkcjonowaniem terenu.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się udział terenu biologicznie czynnego – minimum 10%.

§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDZ i 11KDZ, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, obiekty małej architektury, meble miejskie, wiaty przystankowe komunikacji zbiorowej lub wiaty przystankowe zintegrowane z kioskami ulicznymi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

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

- 1) klasę ulicy – zbiorcza (Z);
- 2) przekrój ulicy:
 - a) oznaczonej symbolem 10KDZ (ulica Andrzeja Struga): 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - b) oznaczonej symbolem 11KDZ (ulica Łąkowa): 1/4 lub 1/2 – jedna jezdnia z czterema lub dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna – według miary z rysunku planu:
 - a) dla ulicy oznaczonej symbolem 10KDZ (ulica Andrzeja Struga) – od 16 m do 30 m,
 - b) dla ulicy oznaczonej symbolem 11KDZ (ulica Łąkowa) – od 17 m do 22 m;
- 4) nakaz lokalizacji zieleni w ulicy oznaczonej symbolem 10KDZ (ulica Andrzeja Struga) w postaci obustronnych szpalerów drzew jednego gatunku, z wyjątkiem miejsc, w których jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

§ 24. 1. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDD, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – plac do zawracania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

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

- 1) klasę ulicy – dojazdowa (D);
- 2) wymiary w liniach rozgraniczających – kwadrat o wymiarach 20 m x 20 m.

§ 25. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDW, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, meble miejskie, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienną od 5 m do 22 m, według miary z rysunku planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

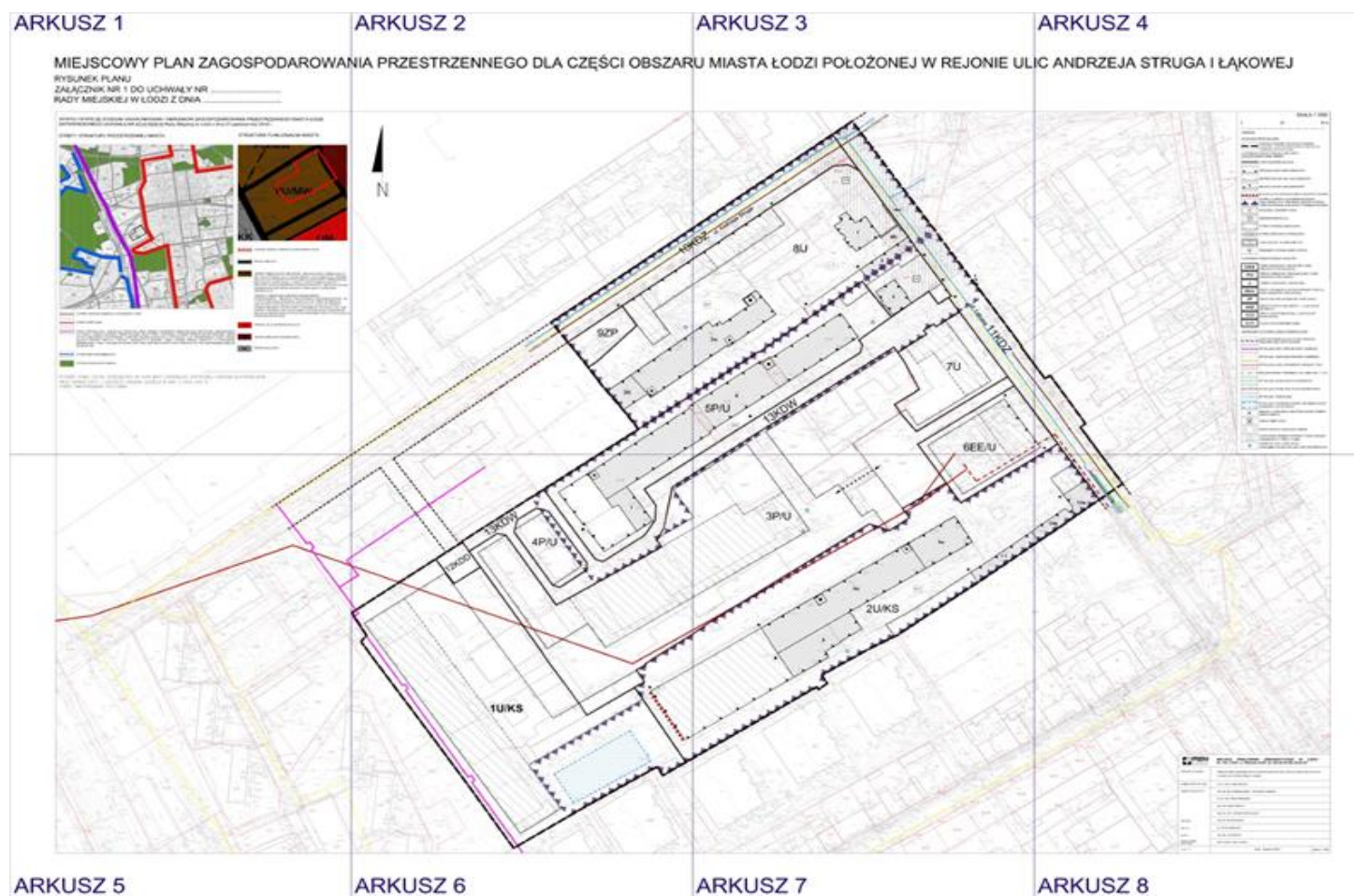
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XL/1073/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 11 stycznia 2017 r.



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

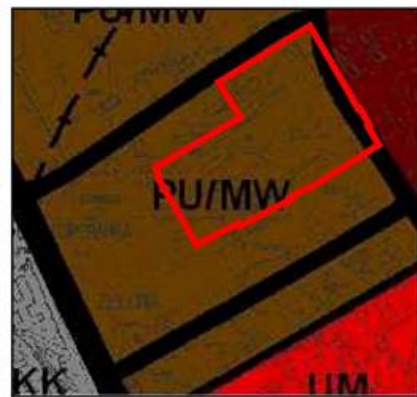
WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

STREFY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- STREFA CENTRALNA
- STREFA ŚRÓDMIEJSKA - OBEJMUJĄCA POZOSTAŁĄ CZĘŚĆ OBSZARU POŁOŻONEGO WENIĄTRZ KOLEI OBWOJOWEJ, OGRANICZONEGO OD PÓŁNOCY DOLINĄ SOKOŁÓWKI. STREFA TA ŁĄCZY SIĘ ZE STREFĄ CENTRALNĄ SYSTEMEM TERENÓW ZIELENI PARKOWEJ, ZIELENI UŻYTKU PUBLICZNEGO ORAZ TERENAMI I OBIEKTAMI ZNAČĄCYMI ZARÓWNO O PRZY SZUŁOŚCI, JAK I TERAZNIEJSZOŚCI MIASTA, ZWANA ZIELENIĄ KROKWIEM TRADYCJI I KULTURY. SĄBIĘDZISTWO Z TERENAMI JORDÓW TWORZY OBSZARY ZABUDOWY O CHARAKTERZE ŚRÓDMIEJSKIM, A WIĘC W ZNAČĄCYM STOPNIU NASYCONIE TREŚCIAMI USŁUGOWYMI WYKONĄCZAJĄCYMI POZA BEZPOŚREDNIĄ OBSŁUGĘ MIESZKAŃCÓW.
- STREFA ZESPÓŁÓW MIEJSKICH
- SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA

STRUKTURA FUNKJONALNA MIASTA

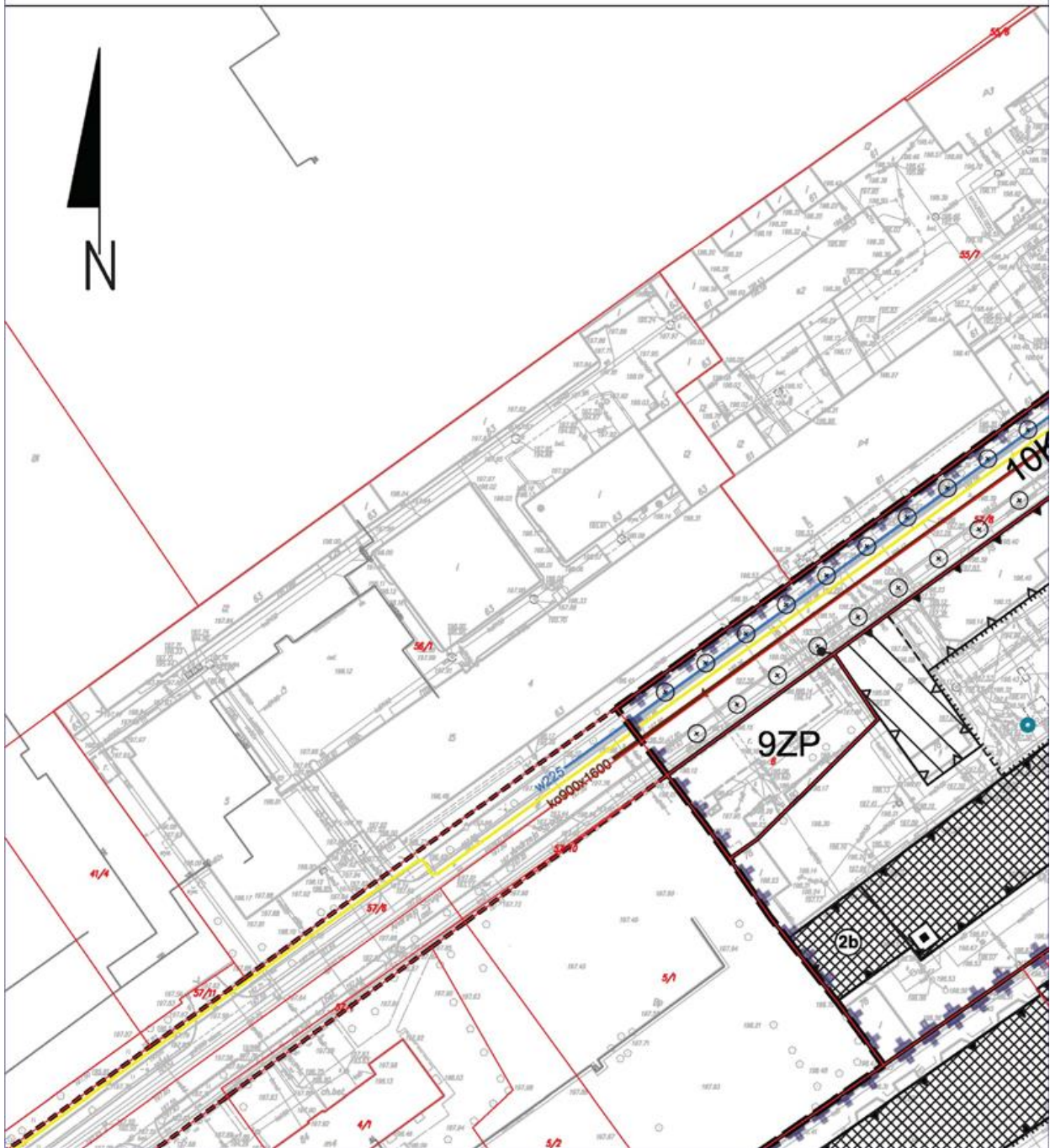


- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- DROGI PUBLICZNE
- PU/MW** TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE - OBEJMUJĄ TERENY PRZEKŁADAJĄCE SIĘ FUNKCJE PRODUKCYJNOJĄ, MAGAZYNOWYCH LUB WYŻSZEJ KLASY TERENÓW USŁUGOWYCH. W ZNAČĄCYM STOPNIU OBEJMUJĄ ONE TERENY PRZEDSZTAŁCEN I REWITALIZACJI, PRZECHODZĄC W CZĘŚCI Z FUNKCJI PRZEMYSŁOWYCH I W USŁUGOWE. FUNKCJA MIESZKANOWA DOPUSZCZANA JEST JAKO UZUPELNIAJĄCA POD WARUNKIEM SPEŁNIENIA WYMÓGÓW WYKAZANYCH Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.
- TERENY O PRZEWADZIE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ - OBEJMUJĄ TERENY ZARÓWNO O ZABUDOWIE ZWIĄTEJ, JAK I W STRUKTURACH RÓŻNORODNYCH - OBIEKTOWYCH. TERENY TE OBEJMUJĄ, JEDNOCZEŚNIE PROGRAM USŁUG PODSTAWOWYCH, LOCALNYCH CENTRÓW TERENÓW REKREACJI, ZIELENI I SPORTU ORAZ OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ. INNE ELEMENTY PROGRAMU OSOBNOMIEJSKIEGO, JAK DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA I USŁUGOWA, DOPUSZCZANE BYĆ MOGĄ, POD WARUNKIEM, ŻE NIE POWODLĄ, KOLEJĄ Z FUNKCJI, PODSTAWOWĄ.
- UM** TERENY USŁUG METROPOLITANNYCH
- SM** TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- KK** TERENY KOLEJOWE

RYSunEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ MONIKĘ KUPIS Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W DNIU 3 LIPCA 2012 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

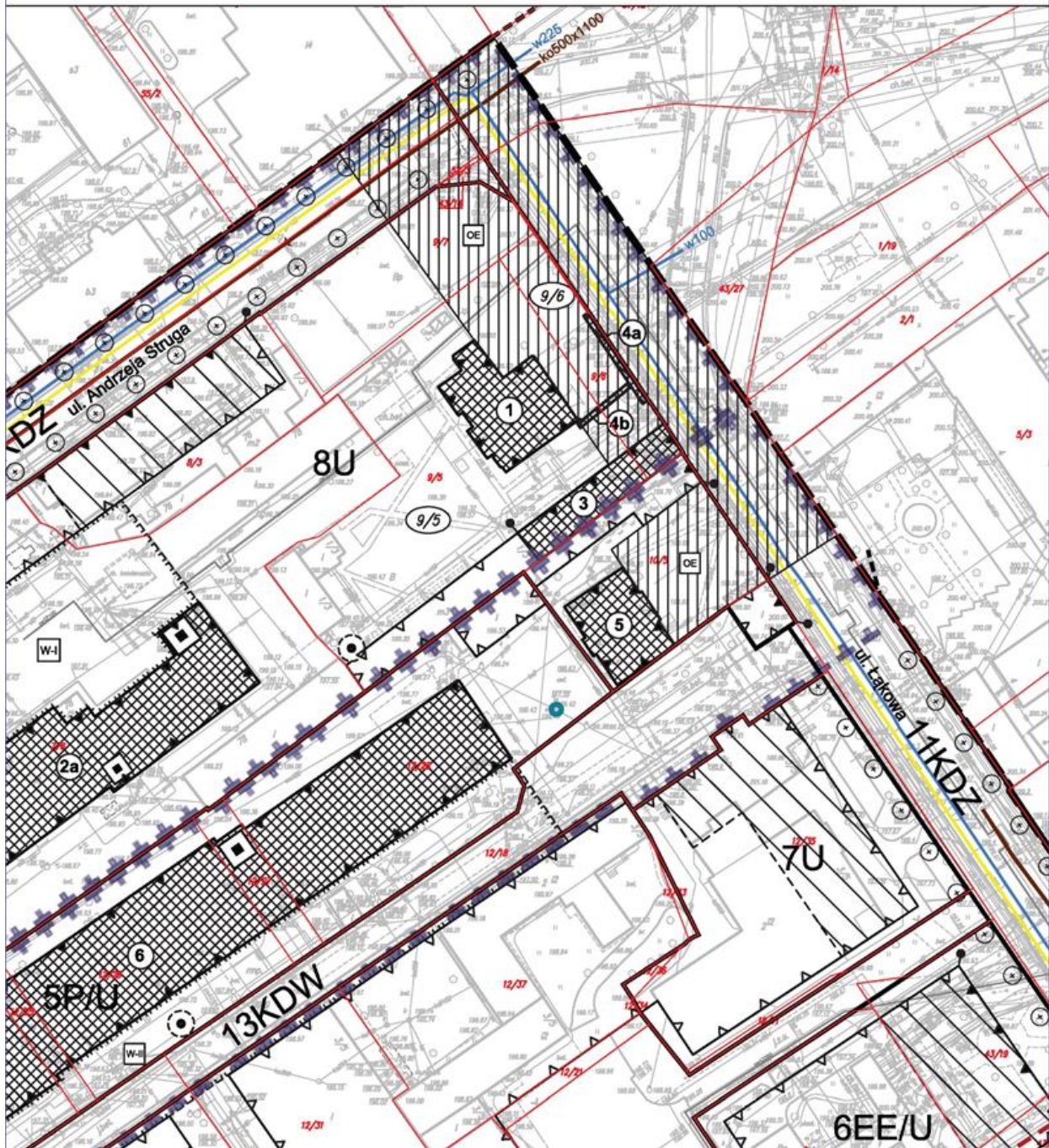
ARKUSZ 2

PLAN PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU



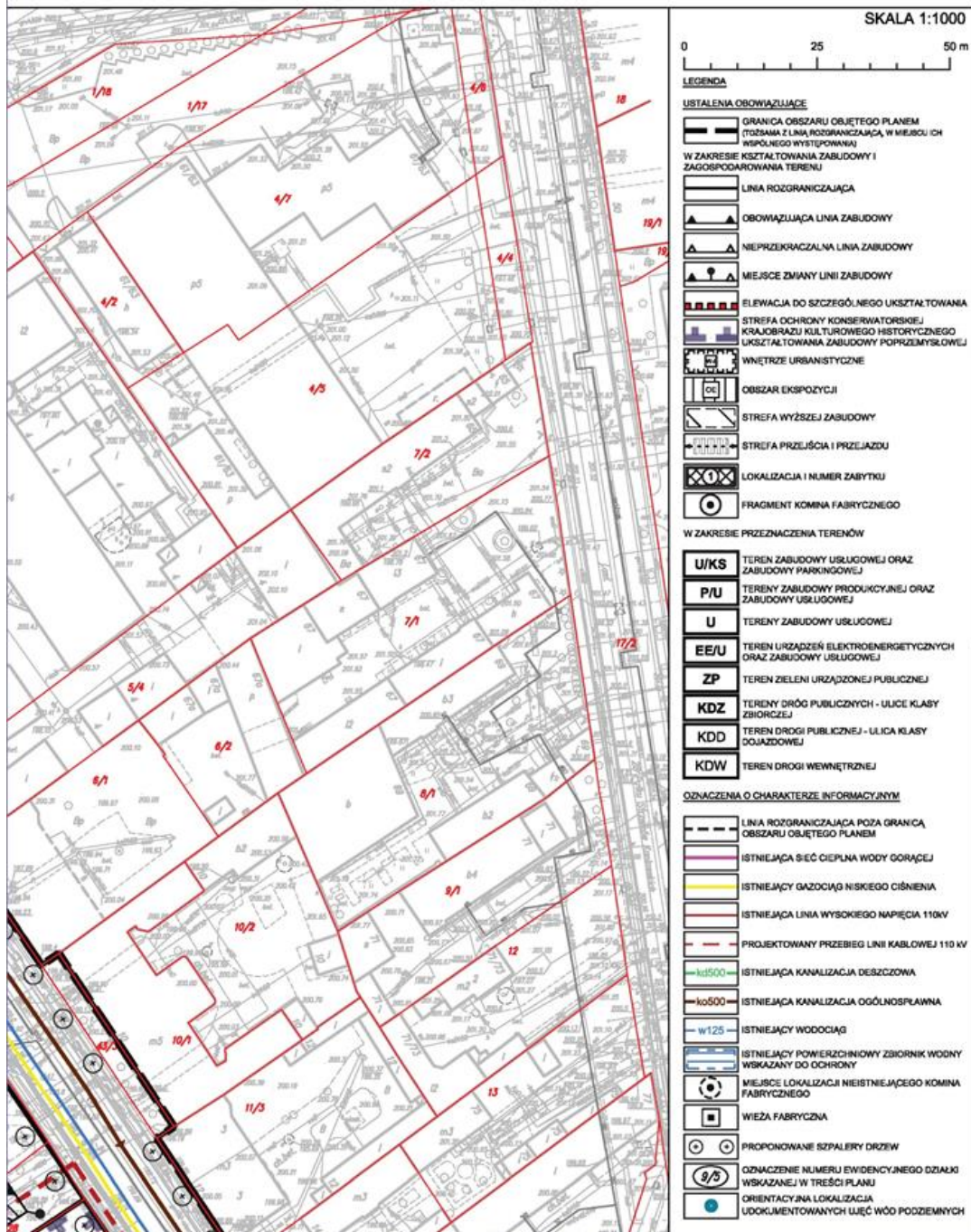
ARKUSZ 3

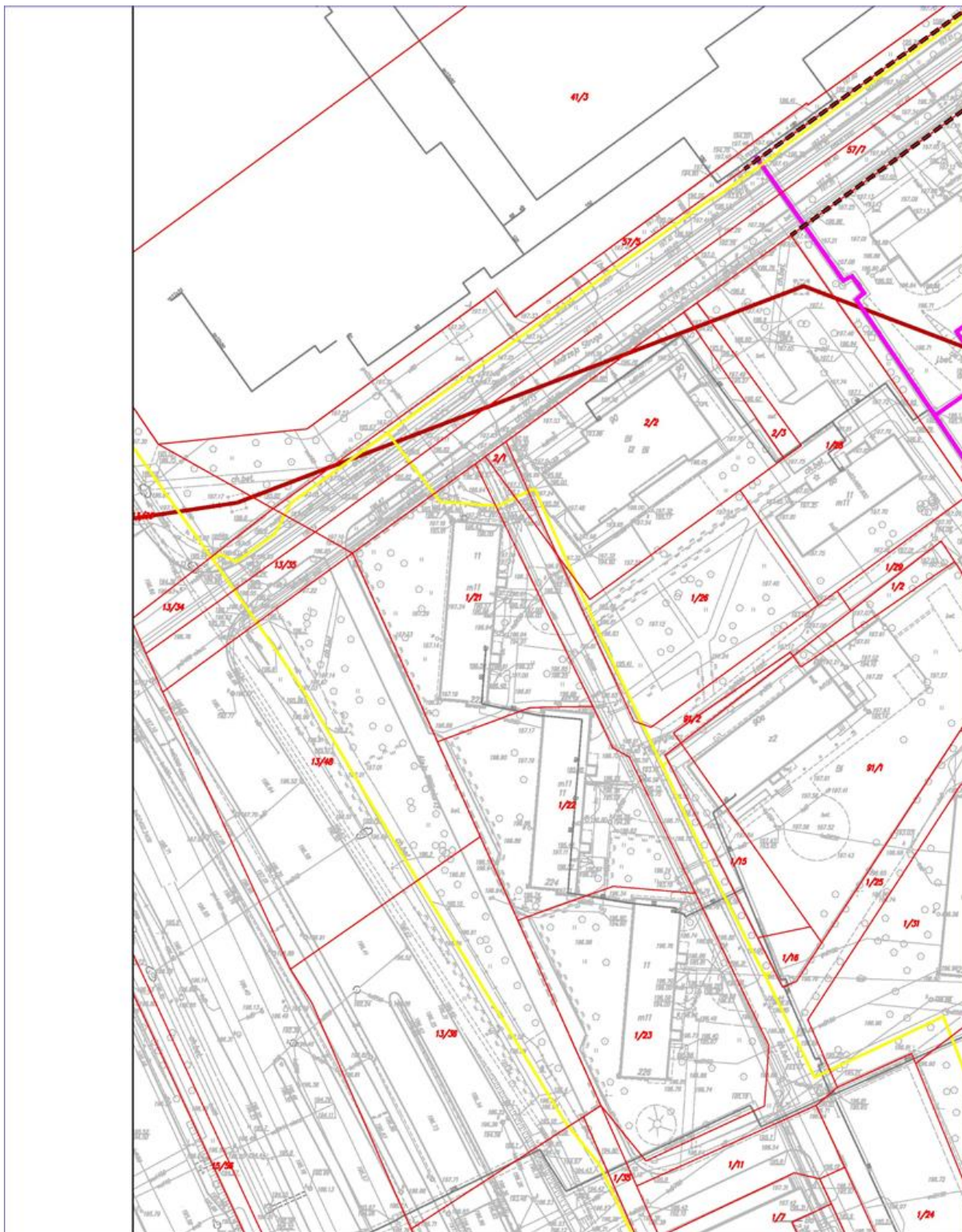
U MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE UL



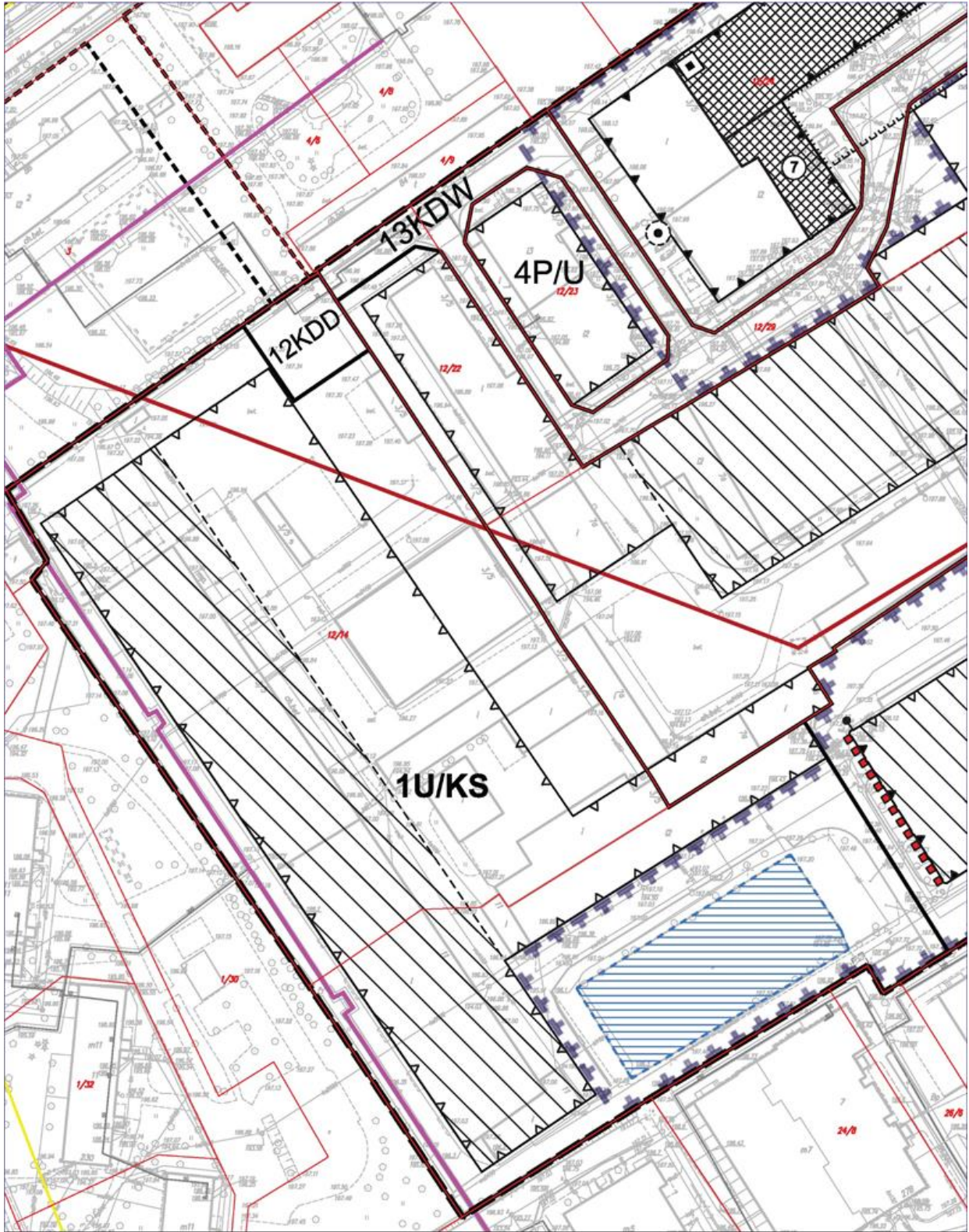
ARKUSZ 4

IC ANDRZEJA STRUGA I ŁĄKOWEJ

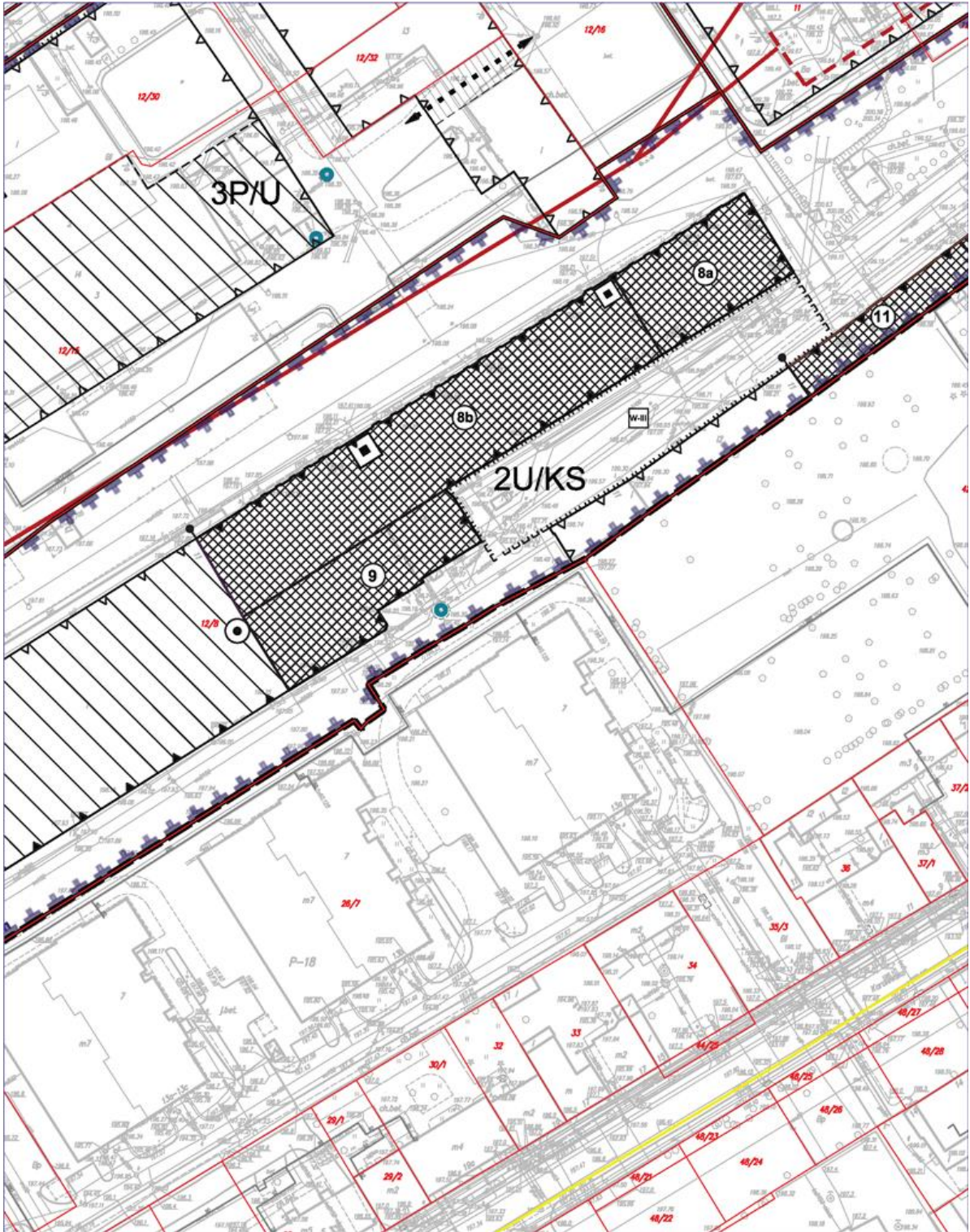




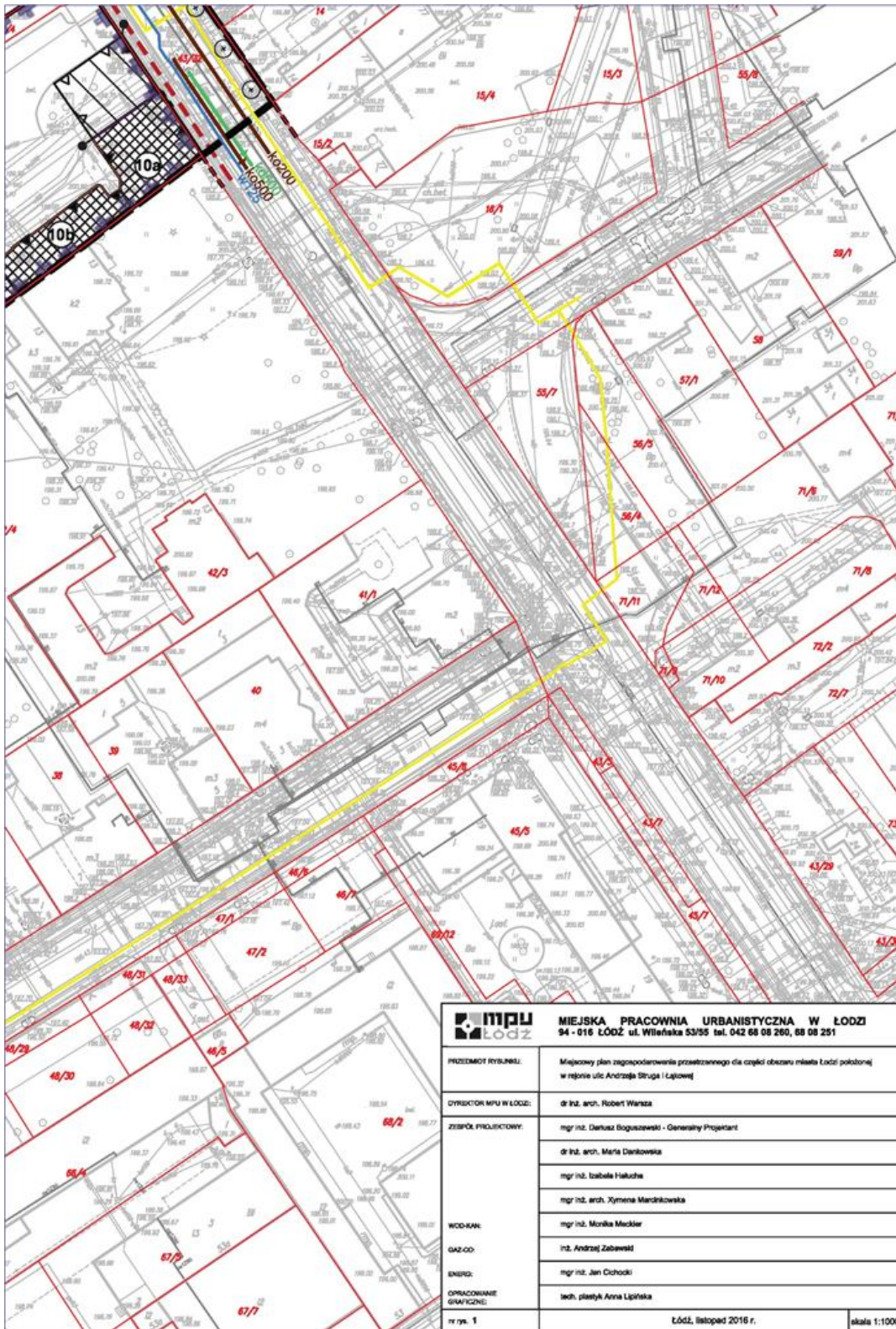
ARKUSZ 5




ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



 MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI 94 - 016 ŁÓDŹ ul. Wileńska 53/55 tel. 042 68 08 260, 68 08 251	
PRZEDMIOT RYSUNKU:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej
DYREKTOR MPU W ŁODZI:	dr inż. arch. Robert Wanasza
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	mgr inż. Dariusz Boguszcwski - Generalny Projektant dr inż. arch. Małgorzata Dankowska mgr inż. Izabela Hakucha mgr inż. arch. Xymena Marchkowska
WOD-KAN:	mgr inż. Monika Mielkier
GAZ-OD:	inż. Andrzej Zabawa
ENERG:	mgr inż. Jan Chocholi
OPRACOWANIE GRAFICZNE:	tekn. plastyk Anna Lipińska
nr rys. 1	Łódź, listopad 2016 r.
	skala 1:1000

ARKUSZ 8

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XL/1073/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 11 stycznia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA STRUGA
I ŁĄKOWEJ**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 15 lipca 2014 r. do 13 sierpnia 2014 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 września 2014 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7116/VI/14 z dnia 22 września 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie.

Uwaga nr 1

a) wpłynęła dnia 2 września 2014 r.,

b) dotyczy: w pkt od 1 do 5 - działki nr 12/15, obręb P - 18, położonej przy ul. Łąkowej 7A, natomiast w pkt 6 - całego obszaru objętego projektem planu,

c) ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

- w pkt 1:

§ 9, pkt 2: „wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5-8, 9a, 9b, 10, 11a, 11b, 12 oraz dla pozostałych zabytków nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b.”,

- w pkt 2:

§ 19, ust. 3, pkt 2, lit. a: „wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%”,

- w pkt 3:

§ 5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”,

- w pkt 4:

§ 5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”,

- w pkt 5:

§ 9, pkt 1: „wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, zwaną dalej strefą i obejmującą cały obszar planu.”;

Państwo Bożena i Andrzej Bartosiak:

- w pkt 1: wnoszą sprzeciw do tego, że budynek oznaczony na mapie nr 8 położony na terenie ich działki został zakwalifikowany jako obiekt zabytkowy, co jest niezgodne z rzeczywistością, gdyż powstał w latach 70 - 80-tych XX w. i jest budynkiem współczesnym. W związku z zaistniałą sytuacją zgłaszający uwagę zwrócili się o wyjaśnienie do Miejskiego Konserwatora Zabytków, który pisemnie potwierdził, iż przedmiotowy budynek oznaczony nr 8 znajdujący się na terenie działki nr 12/15 przy ul. Łąkowej 7A rzeczywiście nie jest objęty gminną ewidencją zabytków i jest pozbawiony walorów zabytkowych,
- w pkt 2: wnoszą sprzeciw do tego, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki 12/15 przy ul. Łąkowej 7A wyznaczono do 60%, (§19 3.2a), tymczasem ww. linie zabudowy pozwalają na zabudowę nie więcej niż 40%. Ogranicza to prawo zgłaszający uwagę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- w pkt 3: wnoszą sprzeciw do tego, że wyznaczone w części graficznej planu nieprzekraczalne linie zabudowy uniemożliwiają ewentualną rozbudowę istniejących budynków, będących własnością zgłaszający uwagę. Od roku 1996, gdy zgłaszający uwagę nabyli ww. nieruchomość, ponieśli bardzo duże nakłady na jej modernizację. Zlokalizowane na niej lokale usługowe i produkcyjne będą w przyszłości wymagały rozbudowy oraz przebudowy. Wyznaczone linie zabudowy ograniczają zgłaszającym uwagę prawo do korzystania z ich własności oraz uniemożliwiają rozwój ich firmy w przyszłości,
- w pkt 4: wnoszą sprzeciw do tego, że na planie nie zaznaczono istniejących od lat budynków wykorzystywanych obecnie jako lokale usługowe i produkcyjne - są one zlokalizowane na planie poza obszarem zabudowy - co de facto uniemożliwia ich późniejsze wieloletnie wykorzystywanie czy rozbudowę,
- w pkt 5: wnoszą o wyłączenie przyjętej w planie ochrony konserwatorskiej dla całego obszaru ich działki,
- w pkt 6: wnoszą o zachowanie przemysłowo-usługowego charakteru terenu dla całego obszaru, w którym zlokalizowana jest ich działka.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 1 w pkt 1 i nie uwzględnić uwagi nr 1 w pkt 2, 3, 4, 5 i 6.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 1 w pkt 1 i nie uwzględnić uwagi nr 1 w pkt 2, 3, 4, 5 i 6.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1: W projekcie planu zostaną zweryfikowane obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. pkt 2: Wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązuje dla wszystkich działek budowlanych położonych na terenie. W terenie oznaczonym symbolem 4P/U istnieje działka, na której wskaźnik zabudowy osiąga 60%. Sytuacja ta spowodowała ustalenie tej wartości jako maksymalnej dla całego terenu. Ustalona maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie wywołuje konieczności jego osiągnięcia na każdej z działek budowlanych. Dopuszczalna wielkość obiektów budowlanych na działce budowlanej wynika z łącznego zachowania parametrów zabudowy w postaci wskaźników zabudowy, tj.: powierzchni, intensywności i wysokości.

Ad. pkt 3: Liniami zabudowy wyznaczono obszary możliwej lokalizacji nowej zabudowy oraz zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy istniejącej. Budynki usytuowane poza liniami zabudowy posiadają prawo do remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia ich do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Powyższe ustalenia ograniczające dotychczasowe możliwości inwestycyjne są konsekwencją uwzględnienia wyników analizy potrzeb parkingowych dla terenów produkcyjno-usługowych. Obecnie potrzeby parkingowe wynikające z funkcjonowania obiektów produkcyjnych i usługowych realizowane są w części poza granicami działek budowlanych, tj. przy ulicach. Stąd przy planowaniu kształtowania docelowej formy zagospodarowania terenów ustalono niezbędną ilość miejsc postojowych na działce budowlanej w

stosunku do powierzchni budynków o określonych funkcjach. Wskazane w planie minimalne ilości miejsc postojowych wyeliminują potrzebę parkowania samochodów użytkowników działki budowlanej poza jej granicami (co odpowiada wymaganiom powszechnie obowiązujących przepisów prawa). Zagospodarowanie działki składających uwagę uniemożliwia realizację miejsc postojowych, z uwagi na znaczną powierzchnię zabudowy (powyżej 70% powierzchni działki budowlanej) oraz układ dróg wewnętrznych (w tym pożarowych). Stąd niezbędne jest ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Jednocześnie do czasu realizacji nowych obiektów budowlanych dla istniejącej zabudowy położonej poza ustalonymi liniami zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę oraz prowadzenie robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia budynków do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Ponadto zwiększenie wysokości części istniejących budynków (nadbudowa) ograniczy ekspozycję obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu numerami 9a i 9b co niweczyłoby jeden z określonych przepisami prawa celów planu miejscowego, tj. ochronę krajobrazu kulturowego i dziedzictwa kulturowego. Istotnym jest, że w projekcie planu dopuszcza się nadbudowę tych budynków (oznaczonych na rysunku planu), w których wykonanie takiego działania nie ograniczy ekspozycji budynków zabytkowych, jak i historycznych zespołów budowlanych trzech fabryk.

Ad. pkt 4: Istniejąca zabudowa jest oznaczona na mapie, na której wykonany został rysunek planu. Lokalizację nowej zabudowy wskazano poprzez określenie linii zabudowy. Lokalizacja ta podporządkowana jest lokalizacji historycznej zabudowy, ustalonej w oparciu o analizę dokumentów historycznych. Natomiast czas korzystania z istniejących poza ustalonymi liniami zabudowy budynków zależy wyłącznie od ich właściciela. Gwarancją takiego użytkowania ze strony planu miejscowego są jego zapisy, wobec których we wspomnianych budynkach możliwe jest wykonywanie remontu, przebudowy oraz inne roboty budowlane doprowadzające te budynki do wymagań prawa budowlanego.

Ad. pkt 5: Ochrona konserwatorska polegająca na wyznaczeniu strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej obejmuje cały obszar planu, zarówno działki na których zachowały się historyczne obiekty budowlane, jak i te na których istnieje współczesna zabudowa. Wynika to z faktu przynależności tych działek do historycznych zespołów budowlanych, których granice zaznaczono na rysunku planu symbolami A1, A2 i A3, a które wynikają z materiałów archiwalnych pozyskanych z Archiwum Państwowego w Łodzi. Granice te pokrywają się z granicami historycznych zespołów fabrycznych.

Ad. pkt 6: Działka wnioskodawców posiada przeznaczenie usługowe oraz produkcyjno-usługowe. Natomiast obszar objęty planem sąsiaduje od zachodu i południa z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jednocześnie w obszarze planu istnieją budynki mieszkalne wielorodzinne. W związku z tym nie ma uzasadnienia ograniczania całego obszaru planu do funkcji przemysłowo-usługowej. Charakter przemysłowo-usługowy zachowano na działkach wnioskodawców.

Uwaga nr 2

- a) wpłynęła dnia 2 września 2014 r.,
- b) dotyczy: w pkt 1 - całego obszaru objętego projektem planu, w pkt 2 dz. 12/15 oraz 12/24 obręb P-18, w pkt 3, 9 i 10 dz. 12/15 obręb P-18, w pkt 4 dz. 12/22 obręb P-18, w pkt 5 dz. 12/15 oraz dz. 7/6 obręb P-18, w pkt 6 dz. 12/18, 12/29, 12/22, 12/24, 12/30, 12/35, 12/37, 12/28, 12/23, 12/31 oraz 7/6 obręb P-18, w pkt 7 dz. 12/30 obręb P-18, w pkt 8 dz. 12/22 obręb P-18,
- c) ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
 - w pkt 1:

Dla terenu 1MW/U i 2MW/U w § 16 i 17, ust. 2, pkt 1 ustala się: „przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług uciążliwych oraz: usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów.”.

Dla terenu 3U w § 18, ust. 2, pkt 1 ustala się: „przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządze-

nia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów.”,

- w pkt 2:

§ 9, pkt 2: „wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5-8, 9a, 9b, 10, 11a, 11b, 12 oraz dla pozostałych zabytków nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b.”,

- w pkt 3:

§ 9, pkt 1: „wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, zwaną dalej strefą i obejmującą cały obszar planu, w której obowiązuje:

a) ochrona:

- historycznego układu urbanistyczno–architektonicznego, opartego na historycznych zespołach budowlanych (dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha), wskazanych i oznaczonych na rysunku planu symbolami: A1, A2 i A3,b) (...),

b) nakaz:

- zaznaczenia granic historycznych zespołów budowlanych w nawierzchni, w formie ogrodzenia, pasa zieleni lub wyodrębnionej kolorystycznie nawierzchni,
- stosowania w obrębie historycznego zespołu budowlanego kolorystyki dla elementów zagospodarowania terenu, takich jak: ogrodzenia, obiekty małej architektury, słupy oświetleniowe, określonej w załączniku Nr 4a do uchwały,
- stosowania w obrębie historycznego zespołu budowlanego jednolitych form powtarzalnych elementów wyposażenia terenu, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w zakresie kolorystyki, materiałów i wzornictwa”,

- w pkt 4:

„§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDD, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, w tym obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) klasę ulicy – dojazdowa (D);
- 2) szerokość ulicy – minimum 10,0 m, według miary z rysunku planu.

- w pkt 5:

§ 5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”,

§ 9, pkt 1: „wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, zwaną dalej strefą i obejmującą cały obszar planu, w której obowiązuje:

a) ochrona:

- ekspozycji zabytków”;

- w pkt 6:

Dla terenu 3U w § 18, ust. 2, pkt 1 ustala się: „przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej, w tym zagospodarowanie oraz wyposażenie w obiekty i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów.”,

- w pkt 7:

§ 9, pkt 1, lit.:

„a) ochrona: (...)

- historycznych elementów zagospodarowania, w tym: nawierzchni (...), zespołów wartościowej zieleni, istniejących powierzchniowych zbiorników wodnych, wyposażenia podwórek, (...),

b) nakaz:

- utrzymania istniejących powierzchniowych zbiorników wodnych”,

- w pkt 8:

Dla terenu 9KDD w §23, ust. 2 ustala się:

„1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej, w tym obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.”,

- w pkt 9:

§ 9, pkt 2: „wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami: 1, 2a, 2b, 5-8, 9a, 9b, 10, 11a, 11b, 12 oraz dla pozostałych zabytków niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu numerami: 3, 4a i 4b.”,

- w pkt 10:

§ 5, pkt 1, lit. d: „dopuszczenie dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, wyłącznie: remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.”.

Pani Mirosława Luzak - Kancelaria adwokacka jako pełnomocnik: Kujawa Bogumiła, Białczak Ewa i Romuald, Broniarczyk Anna i Andrzej, Skrzypek Grzegorz, Kowalczyk Ireneusz, Zygmuntowski Marek, Zygmuntowska Krystyna, Kosyl Rafał, Skalka Krystyna i Wencław Andrzej, firma „BOP” Sp. z o.o., Zielkowski Sławomir, „INWEMER SYSTEM” Sp. z o.o., Pietrusiewicz Henryk, Bartosiak Justyna, Bartosiak Bożena, Bartosiak Andrzej, Miazek Andrzej zarzuca, że:

- w pkt 1: na obszarze objętym projektem planu wprowadza się budownictwo mieszkaniowe, z równoczesnym ograniczeniem funkcji w zakresie związanym z produkcją i usługami, mimo, iż tereny te od bardzo dawnego okresu /od XIX w./ były terenami stricte przemysłowymi. Projekt planu ogranicza dotychczasowy sposób użytkowania terenu i całkowicie zmienia jego charakter, bez istotnego uzasadnienia merytorycznego dla wprowadzanych zmian, powodując olbrzymie negatywne konsekwencje dla właścicieli /współwłaścicieli/ nieruchomości, którzy w znajdujących się na tym terenie obiektach prowadzą różnego rodzaju działalność gospodarczą, zapewniającą im i ich rodzinom, a także zatrudnionym pracownikom pracę i byt materialny. Liczba zatrudnionych na objętym projektem planu terenie wynosi ca 1.000 osób i przy olbrzymim bezrobociu nie może być traktowana jako niemająca zasadniczego i istotnego znaczenia dla planowanych zmian,
- w pkt 2: projekt planu zawiera błędne oznaczenie obiektów, znajdujących się na obszarze, którego dotyczy. Obiekty współczesne oznaczone są jako zabytkowe i odwrotnie. Zarzut ten dotyczy części obiektu oznaczonego nr 7 na części graficznej planu oraz całego obiektu nr 8, które uznane zostały jako zabytkowe, mimo, iż wzniesiono je w latach 70 ubiegłego wieku. Brak więc rzeczywistego uzasadnienia dla traktowania ich jako zabytki. Z kolei znaczna część zabudowy na działce nr 12/14 oraz przedłużenie budynków 9a, 9b i 10, stanowiące zabytkowe hale magazynowe, a więc będące oczywistymi obiektami zabytkowymi, za zabytki nie zostały uznane. Takie zapisy projektu planu świadczą o niedokładnościach, nieznajomości terenu i wybiórczej, nieuzasadnionej klasyfikacji obiektów, budząc tym samym wątpliwości, co do rzetelności i obiektywności poczynionych w projekcie ustaleń,
- w pkt 3: działka o nr 12/14 wyłączona została w całości z ochrony konserwatorskiej, a działki składających uwagę w całości takiej ochronie podporządkowano. Budzi to zastrzeżenia, wątpliwości i sprzeciw, gdyż działka przy ul. Łąkowej 7a nr 12/15, uznana za podlegającą ochronie konserwatorskiej w całości zabudowana jest obiektem przemysłowym, wybudowanym w latach 70. ubiegłego wieku /tylko 40 lat temu/. Trudno więc w tej sytuacji zgodzić się z kryteriami dokonanych ustaleń, szczególnie, gdy działka o nr 12/14 zabudowana, jak wyżej podano obiektami zabytkowymi, z ochrony takiej została wyłączona,
- w pkt 4: wg projektu planu, z działki przy ul. Łąkowej 3/5, wydziela się część przeznaczając ją na drogę publiczną, zapewniającą obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14. Część ta umieszczona zostaje poza obszarem ochrony konserwatorskiej, co dla właścicieli działki nr 12/14 oznacza brak ograniczeń z jego strony, natomiast pozostali właściciele z takimi ograniczeniami muszą się liczyć, mimo, iż działki do siebie przylegają. Z oczywistych i niewymagających uzasadnienia przyczyn taki zapis planu powoduje sprzeciw i wątpliwości, co do rzeczywistych przyczyn takich właśnie ustaleń,
- w pkt 5: na terenie objętym projektem planu znajduje się wiele obiektów, dla których przewidziano możliwość użytkowania tylko do tzw. śmierci technicznej. Obiekty te są pełnowartościowymi, w wielu przypadkach przeprowadzono w nich niezmiernie kosztowne remonty, posiadają one znaczną wartość materialną. Brak możliwości wykonania koniecznej, a czasami niezbędnej rozbudowy czy też nadbudowy lub remontu, skutkować będzie ich eliminacją, znacznie wcześniejszą, niż moment ich normalnego zużycia technicznego. Tak więc, takie ustalenia nie mogą być zaakceptowane,
- w pkt 6: na znacznej części nieruchomości znosi się możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej, ograniczając ją wyłącznie do działalności usługowej o niewielkiej uciążliwości. Blokują to rozwój firm funkcjonujących na tym terenie, który był sprzedawany jako przemysłowy i z takim zamysłem i planem był nabywany, a 3 nieruchomości sprzedawano zaledwie kilkanaście lat temu. Przyszły plan negatywnie wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności. Nie będzie można prowadzić dotychczasowej działalności,
- w pkt 7: projekt nie uwzględnia aktualnego stanu faktycznego i prawnego nieruchomości. Oznaczony na planie basen przeciwpożarowy przewidziany jest do utrzymania, gdy tymczasem jego właściciel dysponuje prawomocną decyzją zezwalającą na jego likwidację, co faktycznie w znacznym zakresie zostało już wykonane,

- w pkt 8: droga zaznaczona na 9KDD części graficznej planu, wydzielona z działki stanowiącej własność prywatną, niepotrzebna do obsługi komunikacyjnej nieruchomości, z której została wydzielona i tak nie zabezpiecza komunikacji dla działki nr 12/14, gdyż dla zrealizowania tego celu opracowywany jest kolejny projekt planu, obejmujący nieruchomości przy ul. A. Struga 82/84 i 86. Nie może więc nie budzić sprzeciwu takie działanie, którego celem, wbrew interesowi łódzkich przedsiębiorców, dobrosąsiedzkim stosunkom, charakterowi terenu „od zawsze” przemysłowemu, próbuje się zapewnić obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14. Dla pełnej jasności, wykazania zasadności zgłoszonych uwag oraz celowości ich uwzględnienia podaję jednocześnie, iż decyzja Prezydenta Miasta Łodzi Nr DR UA-III.69.2012 z dnia 20.02.2012 r. o warunkach zabudowy dla nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 działka nr 12/14, fragment działki nr 3, obręb P-18 oraz fragment działki drogowej nr 57/7, obręb P-17 ustalająca warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopoziomowego, przebudowę zjazdu z ul. A. Struga, budowę drogi dojazdowej na dz. nr 3 oraz budowę niezbędnych urządzeń budowlanych została decyzją SKO w Łodzi z dnia 17 maja 2012 r. SKO 1475/2012 uchylona w całości, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji. Do chwili obecnej nowa decyzja nie została wydana, natomiast opracowany został projekt planu, do którego składający uwagę zgłasza uwagi zawarte w niniejszym piśmie. Informuje również, iż właściciele nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 nie wyrażają zgody na wydzielenie z ich działki drogi dojazdowej dla planowanego osiedla mieszkaniowego,
- w pkt 9: projekt planu opracowano w sposób niedokładny i niestaranny, co wykazano już powyżej /pkt 4 uwagi, a o czym dodatkowo świadczy stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków, który wycofał ochronę dla budynku nr 8 na działce nr 12/15 przy ul. Łąkowej 7a, uznanego wcześniej za zabytkowy, stwierdzając w piśmie DAR-BAr-IX.4120.36.2014 z dnia 1.09.2014, iż „...nie jest objęty gminną ewidencją zabytków. Budynek został wzniesiony w latach 1970. i jest obiektem pozbawionym walorów zabytkowych”,
- w pkt 10: nie zaznaczono w miejscu przebiegu linii wysokiego napięcia aktualnej zabudowy, wykorzystywanej obecnie jako lokale usługowe i produkcyjne, natomiast wyznaczono strefę zabudowy wysokiej w zachodniej stronie nieruchomości, co oznacza możliwość budowy pod taką linią.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 2, 6, 7, 9, nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 3, 4, 5, 10 oraz uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej skorygowania granic terenów produkcyjno-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej likwidacji terenów mieszkaniowo-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 2, 6, 7, 9, nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 3, 4, 5, 10 oraz uwzględnić uwagę nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej skorygowania granic terenów produkcyjno-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt 1 w części dotyczącej likwidacji terenów mieszkaniowo-usługowych i w pkt 8 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1 w części dotyczącej skorygowania granic terenów produkcyjno-usługowych: W projekcie planu zostaną skorygowane granice terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z faktycznym ich użytkowaniem.

Ad. pkt 1 w części dotyczącej likwidacji terenów mieszkaniowo-usługowych: Część terenów pozostawia się z przeznaczeniem mieszkaniowo-usługowym, z uwagi na sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową od strony zachodniej i południowej oraz istniejące budynki mieszkalne.

Ad. pkt 2: W projekcie planu zostaną zweryfikowane obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. pkt 3: Na całym obszarze objętym planem ochronie w zakresie dziedzictwa kulturowego podlegają: historyczne zespoły urbanistyczne trzech XIX-wiecznych fabryk oraz obiekty budowlane

wchodzące w skład tych zespołów. W celu określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego wprowadzono wskazano zabytki stanowiące strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej oraz pojedyncze obiekty budowlane. Działka nr 12/15 dodatkowo znajduje się w granicach historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Markusa Kohna, oznaczonego na rysunku planu symbolem A2. Sposób ochrony zabytków w ustalonej strefie ochrony ma na celu zachowanie i ograniczenie przekształceń zabytkowych obiektów budowlanych oraz zachowanie spójności kolorystycznej elementów zagospodarowania terenu, a także jednolitości form powtarzalnych elementów wyposażenia terenu (np. ogrodzeń).

Ad. pkt 4: Wprowadzona w projekcie planu droga publiczna zapewnia obsługę nie tylko działki ewidencyjnej nr 12/14, ale również poprawia obsługę działek o numerach 12/15 i 12/22. Wymienione działki, na których prowadzona jest różnorodna działalność produkcyjna i usługowa są obsługiwane poprzez drogi wewnętrzne wyłącznie z ulicy Łąkowej. Ustalenie wspomnianej w uwadze drogi wprowadza nowe połączenie wymienionych i sąsiednich działek do innej drogi publicznej - ulicy Struga. Droga wprowadzona do planu będzie również drogą publiczną. Ochroną konserwatorską objęty jest cały obszar planu. Działka ewidencyjna nr 12/14 nie została objęta granicami historycznego zespołu budowlanego (oznaczonego na rysunku planu symbolem A2), ponieważ taka granica wynika z materiałów archiwalnych pozyskanych z Archiwum Państwowego w Łodzi.

Ad. pkt 5: Liniami zabudowy wyznaczono obszary możliwej lokalizacji nowej zabudowy oraz zwiększenia powierzchni i intensywności zabudowy istniejącej. Budynki usytuowane poza liniami zabudowy posiadają prawo do remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia ich do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Powyższe ustalenia ograniczające dotychczasowe możliwości inwestycyjne są konsekwencją uwzględnienia wyników analizy potrzeb parkingowych dla terenów produkcyjno-usługowych. Obecnie potrzeby parkingowe wynikające z funkcjonowania obiektów produkcyjnych i usługowych realizowane są w części poza granicami działek budowlanych tj. przy ulicach. Stąd przy planowaniu kształtowania docelowej formy zagospodarowania terenów ustalono niezbędną ilość miejsc postojowych na działce budowlanej w stosunku do powierzchni budynków o określonych funkcjach. Wskazane w planie minimalne ilości miejsc postojowych wyeliminują potrzebę parkowania samochodów użytkowników działki budowlanej poza jej granicami (co odpowiada wymaganiom powszechnie obowiązujących przepisów prawa). Dodatkowe zwiększenie powierzchni i wysokości części budynków ograniczy ekspozycję obiektów zabytkowych. Wyznaczone obszary i parametry nowej zabudowy rekompensują możliwość rozbudowy obiektów znajdujących się poza liniami zabudowy.

Ad. pkt 6: W projekcie planu zostaną skorygowane granice terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z faktycznym użytkowaniem.

Ad. pkt 7: W projekcie planu zostanie skorygowany zapis, umożliwiający zagospodarowanie obszarów istniejących powierzchniowych zbiorników wodnych jako terenów zieleni urządzonej.

Ad. pkt 8 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD: W projekcie planu zostanie skorygowany przebieg drogi publicznej.

Ad. pkt 8 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD: Wprowadzona w projekcie planu droga publiczna zwiększa możliwości obsługi komunikacyjnej działek z dróg publicznych: nr 12/14, 12/15 i 12/22. Wymienione działki, na których prowadzona jest różnorodna działalność produkcyjna i usługowa są obsługiwane poprzez drogi wewnętrzne wyłącznie z ulicy Łąkowej. Ustalenie w planie nowej drogi publicznej wprowadza nowe połączenie działek wymienionych i sąsiednich do innej drogi publicznej - ulicy Struga.

Ad. pkt 9: W projekcie planu zostaną zweryfikowane obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków.

Ad. pkt 10: Istniejąca zabudowa uwidoczniła jest na mapie, na której sporządzono rysunek planu. Zapisy planu dopuszczają możliwość korzystania z budynków znajdujących się w obrębie linii energetycznej. Część budynków posiada szerokie możliwości inwestycyjne, a dla części możliwości te ograniczono do remontu, przebudowy oraz prowadzenia innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego. Powyższe ustalenia ograniczające dotychczasowe możliwości inwestycyjne są konsekwencją uwzględnienia wyników analizy potrzeb

parkingowych dla terenów produkcyjno-usługowych. Obecnie potrzeby parkingowe wynikające z funkcjonowania obiektów produkcyjnych i usługowych realizowane są w części poza granicami działek budowlanych tj. przy ulicach. Stąd przy planowaniu kształtowania docelowej formy zagospodarowania terenów ustalono niezbędną ilość miejsc postojowych na działce budowlanej w stosunku do powierzchni budynków o określonych funkcjach. Wskazane w planie minimalne ilości miejsc postojowych wyeliminują potrzebę parkowania samochodów użytkowników działki budowlanej poza jej granicami (co odpowiada wymaganiom powszechnie obowiązujących przepisów prawa).

Uwaga nr 3

- a) wpłynęła dnia 3 września 2014 r.,
- b) dotyczy: dz. 12/22, obręb P-18,
- c) ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dla terenu 9KDD w §23, ust. 2 ustala się:

- „1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej, w tym obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.”.

Pan Zielkowski Sławomir wyjaśnia, że w wyżej wymienionym terenie jest właścicielem działki numer 12/22 wraz z naniesieniami. W projekcie planu przewidziana jest droga od ulicy Andrzeja Struga w kierunku do ulicy Karolewskiej biegnąca przez jego działkę.

W stosunku do działek sąsiednich jego działka jest niewielka. Pomniejszenie jej o 1/4 spowoduje jej małą funkcjonalność, przestanie mieć walory inwestycyjne - ogólnie jej wartość diametralnie zmaleje.

Składający uwagę zaproponował przesunięcie jej na zachód od granicy jego działki z następujących powodów:

- funkcjonalność drogi pozostanie bez zmian,
- koszty wykupu ziemi po stronie Miasta pozostaną te same,
- nie będzie potrzeby burzyć garaży, które dziś stoją na nowo projektowanej drodze,
- droga przebiegać będzie na terenach pod linią wysokiego napięcia, które i tak nie mogą być wykorzystane dla innych celów inwestycyjnych – w przeciwieństwie do terenów, przez które zakłada przebieg obecny projekt,
- w pasie projektowanej drogi znajduje się studnia rewizyjna kanalizacyjna, z której (na mocy umowy ze ZWiK-iem) składający uwagę jest zobligowany dwa razy do roku przeprowadzać kontrolę czystości ścieków – wcześniejsze usytuowanie studzienki kontrolnej jest niemożliwe (musi ona obejmować wszystkie ścieki, a właśnie tam ma miejsce ostatni dopływ z naszych terenów). Składający uwagę nie wyobraża sobie przeprowadzania przez 8 godzin kontroli ścieków (normy narzucone przez ZWIK) przy choćby niewielkim ruchu pojazdów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 3 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 3 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD na działce 12/22.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 3 w części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD i nie uwzględnić uwagi nr 3 w części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD na działce 12/22.

Wyjaśnienie:

Ad. części dotyczącej skorygowania przebiegu drogi publicznej 9KDD: W projekcie planu zostanie skorygowany przebieg drogi publicznej.

Ad. części dotyczącej likwidacji drogi publicznej 9KDD na działce 12/22: W celu zapewnienia dodatkowej obsługi dla działki ewidencyjnej o numerze 12/15, konieczne jest pozostawienie fragmentu drogi na części działki nr 12/22.

II. Drugie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 28 lipca 2015 r. do 25 sierpnia 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 września 2015 r. wpłynęły 4 uwagi, w tym dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2061/VII/15 z dnia 5 października 2015 r. zmienionym następnie zarządzeniem Nr 3441/VII/16 z dnia 22 kwietnia 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 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 dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie.

Uwaga nr 1

- a) wpłynęła dnia 10 września 2015 r.,
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunikacji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDZ, 9KDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Bożena Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „For Rent Nieruchomości Bożena Bartosiak”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Justyna Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Justyna Bartosiak For Rent Nieruchomości”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Andrzej Bartosiak (prowadzący działalność gospodarczą mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp. j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Rafał Kosyl (prowadzący działalność gospodarczą mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); Romuald Białczak (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Romuald Białczak Narzędziownia”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Ireneusz Kowalczyk (prowadzący działalność gospodarczą pn. „IKI” Export-Import Ireneusz Kowalczyk, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); Krystyna Zygmuntowska (prowadząca działalność gospodarczą pn. „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Anna Dębowska (w imieniu „BOP” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Andrzej Wenclaw (w imieniu „LABO-MIX sp. j. Krystyna Skalka, Andrzej Wenclaw”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Henryk Pietrusiewicz (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Henryk Pietrusiewicz PPHU HURT-POL”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp. j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „PORT P.U.H.”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „SEISAN sp. z o. o.” mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Aneta Kosyl (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Agencja ARK”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BORO-MAX ENTERPRISE s. c.”, mieszczącej się przy ul. Andrzeja Struga 78 (podpis nieczytelny) wnoszą:

- w pkt 1: sprzeciw wobec wpisania do rejestru zabytków kompleksu przemysłowego jako strefy historycznej oraz wewnątrz urbanistycznych,
- w pkt 2: sprzeciw wobec wprowadzenia w obszarze objętym planem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub wskazanych do ochrony. Żaden z obiektów nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków, ani nie jest prowadzona procedura wpisu któregośkolwiek obiektu do rejestru zabytków.

W projekcie planu wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego kształtowania zabudowy przemysłowej, obejmującą cały obszar planu. W strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają znajdujące się w niej: historyczne zespoły budowlane (dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha), wnętrza urbanistyczne, historyczne elementy zagospodarowania oraz ekspozycja zabytków. Taki przedmiot ochrony oraz zapisy w planie wynikają z głównego celu planu, jakim jest ochrona szeregowego, zabytkowego obszaru Łodzi.

Jednakże, ze względu na to, że obszar objęty w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego kształtowania zabudowy przemysłowej został mocno przebudowany, a pomiędzy zabytkowymi zespołami zabudowy powstały nowe obiekty, przez co w wielu miejscach utracił pierwotny charakter będący podstawą do objęcia ochroną, zasadnym jest dostosowanie zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustaleń z niej wynikających do faktycznego, obecnego zagospodarowania terenu.

Ad. pkt 2. W zakresie wyeliminowania funkcji mieszkaniowej z projektu planu, należy zauważyć, iż obszar znajduje się w Strefie Wielkomiejskiej, obejmującej obszar Śródmieścia. Specyfiką zabudowy w centrum Łodzi jest przemieszanie funkcji mieszkaniowych i usługowych, a także nieuciążliwej produkcji. Taki charakter ma również cały kwartał ograniczony ulicami: Andrzeja Struga, Łąkową, Karolewską oraz aleją Włóknarzy. W zachodniej i południowej części znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część środkową zajmują budynki produkcyjne i usługowe. Wzdłuż południowej pierzei ul. Andrzeja Struga oraz zachodniej pierzei ul. Łąkowej zlokalizowane są naprzemiennie budynki mieszkalne i usługowe, w tym oświaty (przedszkole) i zdrowia (żłobek, przychodnia). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na tym obszarze jako preferowane przeznaczenie produkcyjno-usługowe (PU) i mieszkaniowe wielorodzinne (MW). Wobec powyższego przeznaczono w projekcie planu część działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Na terenach 2U i 3U, oprócz przeznaczenia podstawowego jakim są usługi, dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zabudowa taka faktycznie w obrębie ww. terenów występuje. Na pozostałej części obszaru pozostawiono (zgodnie ze stanem istniejącym i uwagami złożonymi przy pierwszym wyłożeniu) funkcję produkcyjno-usługową.

Nie jest więc możliwe całkowite wyeliminowanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z obszaru objętego planem. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty, jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej względem granicy z terenem 4P/U.

Uwaga nr 2

- a) wpłynęła dnia 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunika-

cji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDZ, 9KDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Bożena Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „For Rent Nieruchomości Bożena Bartosiak”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Justyna Bartosiak (prowadząca działalność gospodarczą pn. „Justyna Bartosiak For Rent Nieruchomości”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Andrzej Bartosiak (prowadzący działalność gospodarczą mieszcząca się przy ul. Łąkowej 7a); Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp. j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Małgorzata Kowalczyk (w imieniu „IKI” Export-Import Ireneusz Kowalczyk, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); Marek Zygmuntowski (pełnomocnik „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Anna Dębowska (w imieniu „BOP” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Andrzej Wencław (w imieniu „LABO-MIX sp. j. Krystyna Skałka, Andrzej Wencław”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5); Henryk Pietrusiewicz (prowadzący działalność gospodarczą pn. „Henryk Pietrusiewicz PPHU HURT-POL”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5); w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp. j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); w imieniu „PORT P.U.H.”, mieszczącego się przy ul. Łąkowej 3/5 (podpis nieczytelny); Bogumiła Kujawa (w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5):

- w pkt 1: zarzucają niezgodność planu z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem przeznaczony jest na działalność usługowo-przemysłową (PU), podczas gdy w planie wyznaczono teren 1MW/U, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- w pkt 1b: zarzucają niezgodność planu z wcześniej wydanymi decyzjami dotyczącymi przedmiotowego obszaru. Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi (nr UA-III.69.2012 z dnia 20 lutego 2012 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garażu wielopoziomowego wraz z urządzeniami budowlanymi na działce nr 12/14 została uchylona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze,
- w pkt 2: wnoszą o utrwalenie funkcji przemysłowej całego obszaru planu ze względu na historyczną funkcję oraz zachowanie uprawnień właścicieli nieruchomości do jego wykorzystania jako terenu przemysłowego,
- w pkt 3a: zarzucają sprzeczność projektu planu z prognozą środowiskową, w której stwierdzono, iż wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego zwiększy zanieczyszczenie środowiska i pogorszy warunki bytowania w tym obszarze,
- w pkt 3b: zwracają uwagę, iż wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej produkcji może rodzić w przyszłości konflikty, z uwagi na hałas powodowany przez działalność produkcyjną,
- w pkt 4a: wnoszą o wyłączenie przedmiotowych nieruchomości ze strefy ochrony konserwatorskiej, z uwagi na brak odzwierciedlenia w obecnym zainwestowaniu historycznego, pierwotnego układu urbanistycznego. Ponadto obecne zagospodarowanie terenu ogranicza możliwości otwierania i formowania przedpola ekspozycji dla zespołów historycznych. Wyznaczone linie zabudowy ograniczają możliwość korzystania i rozbudowy istniejących obiektów,
- w pkt 4b: wnioskuje o wykreślenie jednolitego wyposażenia terenu dla nieruchomości wchodzących w skład historycznego zespołu budowlanego, z uwagi na trudność ustalenia np. wyglądu małej architektury z wszystkimi właścicielami,
- w pkt. 5a: wnoszą o zmianę linii zabudowy, która ignoruje istniejące budynki, a tym samym ogranicza uprawnienia właścicieli nieruchomości,
- w pkt 5b: zarzucają, że wartości wskaźników powierzchni zabudowy w tekście planu są odebrane od wytyczonych linii zabudowy, które to linie de facto same w sobie wskazują maksy-

malną powierzchnią zabudowy. Podobnie maksymalna liczba kondygnacji (w połączeniu z maksymalną powierzchnią zabudowy) warunkuje realną maksymalną intensywność zabudowy. Tymczasem w tekście planu wyznaczone wskaźniki intensywności zabudowy wzajemnie się wykluczają,

- w pkt 6a: wnoszą o ograniczenie podziału działki w terenie 4P/U, dla którego ustalono minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U na 13800 m²,
- w pkt 6b: wnioskuje o wprowadzenie w tekście planu postanowienia, zgodnie z którym §17 ust 3 pkt 1 (minimalna wielkość działki powstałej poza procedurą podziału i scalania) nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz dla poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania,
- w pkt 7a: zarzucają, że projekt drogi, zapewniającej obsługę komunikacyjną dla działki nr 12/14, nie jest niezbędny dla funkcjonowania działek położonych przy ul. Łąkowej. Jej wytyczenie wiąże się z wywłaszczeniem jednej z właścicielek (a co za tym idzie likwidacją prowadzonej działalności gospodarczej),
- w pkt 7b: zwracają uwagę, że działka nr 12/14, dla której zaprojektowano drogę publiczną znajduje się poza obszarem ochrony konserwatorskiej, co dla właścicieli oznacza brak ograniczeń, podczas, gdy inni właściciele (posiadający dojazd z ulicy Łąkowej) z takimi ograniczeniami muszą się liczyć.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 2 w pkt.: 4b, 6a, 7a, i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt.: 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4a, 5a, 5b, 6b, 7b.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 2 w pkt.: 4b, 6a, 7a, i nie uwzględnić uwagi nr 2 w pkt.: 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4a, 5a, 5b, 6b, 7b.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1a. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem znajduje się w terenie oznaczonym symbolem PU/MW, czyli przemysłowo-usługowym oraz mieszkaniowym wielorodzinnym, a nie, jak określono to w uwadze, tylko w terenie PU. Oznacza to, że na przedmiotowym terenie Studium dopuszcza oba przeznaczenia. Należy zauważyć, iż funkcja mieszkaniowa, zgodnie z zapisami Studium jest funkcją pożądaną w strukturze przestrzennej miasta. Dodatkowo należy powołać się na „Strategię przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.), stanowiącą politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”, uchwaloną przez Radę Miejską w Łodzi dnia 25 czerwca 2012 r. (uchwała Nr XLIII/824/12). W dokumencie tym przedmiotowy obszar znajduje się w granicach Strefy Wielkomiejskiej, w której należy dążyć do maksymalnego zróżnicowania usług wymieszanych z funkcją mieszkaniową, a nawet nieuciążliwą, drobną produkcją.

W związku z powyższym wprowadzenie w obszarze objętym planem terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (1MW/U) jest uzasadnione. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty, jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej w obszarze objętym planem.

Ad. pkt 1b. W przytoczonej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego fakt przeznaczenia działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) pod zabudowę mieszkaniową jest okolicznością jedynie budzącą wątpliwości organu. Wskazano przy tym brak odpowiedniego uzasadnienia oraz uchybienie formalne w przeprowadzonej analizie urbanistycznej. Podstawowym argumentem do uchylenia decyzji Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie wydania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu było brak wykazania spełnienia warunku wynikającego z art. 61 ust. 1 pkt 2, dotyczącego dostępu do drogi publicznej. W projekcie planu wprowadzono drogę dojazdową (teren 10KDD), która zapewnia bezpośredni dostęp do działki 12/14 (obr. P-18).

Ad. pkt 2. Obszar planu, w którym wyróżniają się trzy historyczne zespoły zabudowy poprzemysłowej w istocie zachował tylko częściowo swój produkcyjny charakter. Nie ulega wątpliwości, iż w

przeważającej części budynków znajdują się biura lub prowadzona jest działalność usługowa w postaci handlu detalicznego i hurtowego. Działania inwestycyjne w terenach sąsiadujących z obszarem objętym planem polegające na budowie obiektów o funkcji mieszkaniowej wskazują na przekształcanie się tego obszaru. Obszar niegdyś monofunkcyjny, w którym dominował przemysł, obecnie staje się wielofunkcyjny, również z funkcją mieszkaniową, co ma odzwierciedlenie w projekcie planu, jaki zakłada współistnienie różnych funkcji.

Ad. pkt 3a. Zapis, na który powołują się autorzy uwagi (pogorszenie warunków życia) odnosi się do terenów 2U i 3U, które zaliczono do obszarów śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej. Konsekwencją zaliczenia do obszarów zabudowy śródmiejskiej uzupełniającej (w myśl przepisów odrębnych) jest dopuszczenie obniżenia standardów dotyczących naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i nasłonecznienia pokoi mieszkalnych. Z prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika, że wprowadzenie budownictwa mieszkaniowego zwiększy zanieczyszczenie środowiska. Scharakteryzowany w prognozie stan środowiska, który został określony jako „w znacznym stopniu niezadowolający”, uwarunkowany jest położeniem obszaru w silnie zurbanizowanej strefie miasta, zatem jego poprawa będzie możliwa tylko poprzez wdrażanie systemowych, dotyczących całego Miasta, rozwiązań z zakresu komunikacji i infrastruktury.

Bezpodstawne jest stwierdzenie zawarte w uwadze, iż oddziaływanie samochodów mieszkańców korzystających z projektowanej drogi w zakresie emisji spalin oraz hałasu będzie bardziej szkodliwe niż to z sąsiednich obszarów produkcyjno-usługowych, na których - jak odczytujemy z uwagi - funkcjonuje ponad 100 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą (w tym wiele w porze nocnej), a liczba zatrudnionych przekracza 1000. Ponadto, projektowana droga dojazdowa jest nieprzelotowa, zatem korzystać z niej będzie ograniczona liczba osób: przyszli mieszkańcy oraz prawdopodobnie, także pracownicy i klienci sąsiednich terenów, co wydaje się rozwiązaniem korzystnym dla działających tam firm.

Ad. pkt 3b. Zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska - „eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna (...) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny”. Zapis art. 144 obowiązuje także dla podmiotów gospodarczych obecnie funkcjonujących. Nie powinna więc zaistnieć sytuacja, w której prowadzona działalność produkcyjna na danym terenie negatywnie oddziałuje na tereny sąsiednie. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty, jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej w obszarze objętym planem.

Również dokonana w uwadze interpretacja przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jest niewłaściwa. Przywołane wskaźniki hałasu określają, zgodnie z art. 112a pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 i 1238, z 2014 r. poz. 40, 47, 457, 822, 1101, 1146, 1322 i 1662, z 2015 r. poz. 122, 151, 277, 478, 774, 881, 933, 1045, 1223, 1434, 1593, 1688, 1936 i 2278 oraz z 2016 r. poz. 266) równoważny poziom dźwięku (L_{AeqD} i L_{AeqN}), który nie jest tożsamy z chwilową emisją hałasu wywołanego przez przejazd/załadunek/rozładunek samochodu. Zgodnie z aktualną Mapą akustyczną miasta Łodzi na obszarze objętym projektem planu nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu przemysłowego. Nie ma podstaw do przypuszczeń, żeby w przyszłości takie przekroczenia miały wystąpić. Przyjęta w projekcie planu klasyfikacja terenów chronionych akustycznie, jako „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” jest mniej rygorystyczna od klasyfikacji, jaką należałoby zastosować przy braku miejscowego planu, zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska i jaka obowiązywałaby przy realizacji inwestycji do czasu uchwalenia planu (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży), a tym samym korzystniejsza dla przyszłych inwestorów.

Wobec powyższego przedstawiony projekt planu nie zawiera ustaleń mogących uniemożliwić prowadzenie działalności na terenach 4P/U oraz 2U i 3U.

Ad. pkt 4a. Ochrona konserwatorska polegająca na wyznaczeniu w projekcie planu strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej obejmuje cały obszar planu, zarówno działki na których zachowały się historyczne obiekty budowlane, jak i te, na których istnieje zabudowa współczesna (w tym działki, których dotyczy uwaga). W wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają znajdujące się w niej: historyczne zespoły budowlane (dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha), wnętrza urbanistyczne, historyczne elementy zagospodarowania oraz ekspozycja zabytków. Taki przedmiot ochrony oraz zapisy w planie wynikają z głównego celu planu, jakim jest ochrona szczególnego, zabytkowego obszaru Łodzi.

Nie jest więc możliwe wyłączenie wszystkich nieruchomości objętych planem z ochrony, jaka nałożona została na nie poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej. Jednakże, ze względu na to, że obszar objęty przedmiotową strefą został mocno przebudowany, a pomiędzy zabytkowymi zespołami zabudowy powstały nowe obiekty, przez co w wielu miejscach utracił pierwotny charakter będący podstawą do objęcia ochroną, zasadnym jest dostosowanie zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustaleń z niej wynikających do faktycznego, obecnego zagospodarowania terenu.

Natomiast wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy mają na celu, poprzez wyznaczenie miejsca lokalizacji budynków, uporządkowanie przestrzeni, zachowanie wglądów widokowych oraz umożliwienie poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych. Z tego względu uwzględnić można jedynie drobne korekty tych linii, nie mające wpływu na zasadniczą potrzebę ochrony ekspozycji zabytków, bez możliwości objęcia liniami zabudowy wszystkich budynków znajdujących się w obszarze planu.

Ad. pkt 4b. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 5a. W celu wskazania przedmiotu ochrony została przeprowadzona analiza historyczna z wykorzystaniem materiałów archiwalnych z Archiwum Państwowego w Łodzi. Na tej podstawie potwierdzono nie tylko obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, ale również wskazano inne historyczne obiekty i elementy zagospodarowania terenu. Większość z nich objęto liniami zabudowy, dopuszczając ich przekształcenie. Natomiast dla tych budynków, które znalazły się poza liniami zabudowy w tekście planu zawarto zapis dopuszczający ich remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego.

Należy zwrócić uwagę, że oprócz przestrzeni pod zabudowę, czemu w planie miejscowym służy wyznaczanie linii zabudowy, na działce budowlanej należy zapewnić miejsce pod realizację wszelkich elementów związanych z tą zabudową, a w szczególności dojeżdż i dojazdów, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej oraz niezbędnej powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy mają również na celu, poprzez wyznaczenie miejsca lokalizacji budynków, uporządkowanie przestrzeni, zachowanie wglądów widokowych oraz umożliwienie poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych. Z tego względu uwzględnić można jedynie drobne korekty tych linii, niemające wpływu na zasadniczą potrzebę ochrony ekspozycji zabytków, bez możliwości objęcia liniami zabudowy wszystkich budynków znajdujących się w obszarze planu.

Ad. pkt 5b. Wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązuje dla wszystkich działek budowlanych położonych w danym terenie. W granicach obszaru objętego planem znajdują się działki, na których wskaźnik zabudowy osiąga 65%, co spowodowało ustalenie takiej wartości jako maksymalnej. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie powoduje konieczności jego osiągnięcia na każdej z działek budowlanych. Dopuszczalna wielkość obiektów budowlanych na działce budowlanej wynika z łącznego zachowania parametrów zabudowy w postaci wskaźników zabudowy tj.: powierzchni, intensywności i wysokości, a także lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

Ad. pkt 6a. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 6b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż w związku z uwzględnieniem uwagi 6a, uwaga 6b stała się bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 7a. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 7b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż jest bezzasadna. Działka o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, obejmującej cały obszar planu.

Uwaga nr 3

- a) wpłynęła dnia 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunikacji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDZ, 9KDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Marcin Redlicki - Radca prawny (Ceret Grzywaczewska Kancelaria Radców Prawnych Sp. p., al. Kościuszki 52 lok. 2, Łódź, 90-428) jako pełnomocnik Andrzeja i Bożeny Bartosiaków (współwłaściciele działki nr 12/15, położonej przy ul. Łąkowej 7A oraz działki nr 12/16, położonej przy ul. Łąkowej 7C) oraz Justyny Bartosiak (właściciela działki nr 12/32, położonej przy ul. Łąkowej 7B oraz współwłaściciela działki nr 12/16, położonej przy ul. Łąkowej 7C):

- w pkt 1a: wnoszą o ustalenie w miejscu terenu 4P/U dwóch odrębnych terenów: jednego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 3/5, drugiego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C, z uwagi na brak związku funkcjonalnego tych terenów,
- w pkt 1b: wnoszą o wyłączenie nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C z ograniczeń wynikających z położenia w strefie historycznej dawnej fabryki Markusa Kohna,
- w pkt 1c: wnoszą o wykreślenie z projektu mpzp obowiązku jednolitego wyposażenia terenu,
- w pkt 2: wnioskuje o likwidację strefy wyższej zabudowy w północno-zachodniej części działki nr ew. 12/15 oraz o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejące budynki, które zostały zmodernizowane,
- w pkt 3: wnioskuje o objęcie linią zabudowy istniejących budynków położonych na dz. nr ew. 12/15,
- w pkt 4: wnioskuje o dostosowanie wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy do ustalonych linii zabudowy oraz maksymalną liczbę kondygnacji,
- w pkt 5: wnoszą o wprowadzenie zapisu, zgodnie z którym na nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dopuszcza się sytuowanie poza ustalonymi liniami zabudowy jednego zintegrowanego obiektu związanego z obsługą nieruchomości (portiernia, śmietnik, stacja trafo),
- w pkt 6a: wnioskuje o wykluczenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej z przeznaczenia dla terenów 1MW/U, 2U oraz 3U ze względu na stan faktyczny (bezpośrednie sąsiedztwo z terenem przemysłowym) oraz zasadą ochrony praw nabytych (właściciele działek tworzących nieruchomości przy ul. Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C nabywali je jako tereny przemysłowe),
- w pkt 6b: wnioskuje o wyeliminowanie z projektu planu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 10KDD,
- w pkt 7a: wyrażają brak zgody na treść § 17 ust. 3 pkt 1 tekstu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U jako 13 800 m² - wnioskuje się o zmianę na 4 000 m²,

- w pkt 7b: wnioskuje o wprowadzenie zapisu w tekście planu zgodnie z którym § 17 ust. 3 pkt 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania,
- w pkt 8: zarzucają, że w projekcie planu bezzasadnie północno-wschodnia część działki nr ew. 12/16 znajduje się na terenie 2U. Składający uwagę wnioskuje o przypisanie całej działce nr ew. 12/16 funkcji terenu P/U, ponieważ: stanowi ona funkcjonalną całość wraz z działkami 12/15 i 12/32 (posesja przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C),
- w pkt 9: wnioskuje o ustalenie dla terenów o przeznaczeniu P/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej 3% - powyższe podyktowane jest obecnym faktycznym zagospodarowaniem działek przy ul. Łąkowej 3/5 i Łąkowej 7A/7B/7C i praktycznie brakiem na dzień składania uwagi jakiegokolwiek powierzchni biologicznie czynnej,
- w pkt 10: wnoszą o dodanie dla terenów P/U w przeznaczeniu uzupełniającym dróg wewnętrznych. Powyższe stanowi oczywistą konieczność w świetle faktu istnienia zarówno na posesji przy ul. Łąkowej 3/5 jak i przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dróg wewnętrznych, które są niezbędne do obsługi budynków niepołożonych bezpośrednio przy ul. Łąkowej,
- w pkt 11: wnoszą o modyfikację na rysunku i w tekście planu symboli poszczególnych terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- w pkt 12: zwracają uwagę na niezgodność planu z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem przeznaczony jest na działalność usługowo-przemysłową (PU), podczas gdy w planie wyznaczono teren 1MW/U, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uwagi zgłoszone do prognozy oddziaływania na środowisko:

- w pkt 13: zarzucają brak dogłębnej analizy i szczegółowej oceny przewidywanego znaczącego oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska przeprowadzonej zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. E ustawy o ochronie środowiska, w szczególności wpływ oddziaływania planowanych zmian na ludzi, krajobraz i zabytki,
- w pkt 14: zarzucają brak rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego opracowania, pomimo iż takie rozwiązania powinny być zastosowane, ewentualnie proponuje się rozwiązania, które nie gwarantują ograniczenia przewidywanego negatywnego oddziaływania na środowisko, co jest równoznaczne z niespełnianiem warunku, o którym mowa w art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o ochronie środowiska,
- w pkt 15: zarzucają brak przedstawienia rozwiązań alternatywnych dla rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie. Rozpatrywanie jednego wariantu rozwiązań mających się znaleźć w uchwalanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Andrzeja Struga i Łąkowej jest rozbieżne z zapisem art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ustawy o ochronie środowiska,
- w pkt 16: zarzucają, że pomija się w opracowaniu istniejące obiekty takie jak linie elektroenergetyczne o wysokim napięciu, które mogą spowodować znaczące oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 3 w pkt.: 1b, 1c, 7a, 8, 10 i nie uwzględnić uwagi nr 3 w pkt.: 1a, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7b, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 3 w pkt.: 1b, 1c, 7a, 8, 10 i nie uwzględnić uwagi nr 3 w pkt.: 1a, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7b, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1a. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 tekstu projektu planu miejscowego, linia rozgraniczająca stanowi granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a nie pomiędzy różnymi nieruchomościami. Ze względu na takie samo przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu (w tym parametry i wskaźniki zabudowy) nie ma uzasadnienia dla stworzenia dwóch oddzielnych terenów.

Ad. pkt 1b. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 1c. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 2 i 3. Wyznaczenie stref wyższej zabudowy miało na celu stworzenie odpowiedniej obudowy dla przestrzeni ogólnodostępnych, przy czym określona wysokość budynków zarówno w strefach, jak i poza nimi jest wartością maksymalną, którą można spełnić, ale nie trzeba. Również wyznaczone linie zabudowy mają na celu uporządkowanie przestrzeni i zachowanie istniejących wglądów widokowych oraz umożliwienie poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych. Z tego względu uwzględnić można jedynie drobne korekty tych linii, nie mające wpływu na zasadniczą potrzebę ochrony ekspozycji zabytków, bez możliwości objęcia liniami zabudowy wszystkich budynków znajdujących się w obszarze planu.

Ad. pkt 4. Wskaźniki powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy obowiązują dla wszystkich działek budowlanych położonych w danym terenie. Ze względu na to, że poszczególne działki różnią się wielkością i intensywnością zabudowy, konieczne było ustalenie maksymalnych wskaźników, które umożliwią zabudowanie każdej z działek, dla której wyznaczono linie zabudowy. Maksymalna wartość wskaźnika nie powoduje konieczności jego osiągnięcia na każdej działce budowlanej. Dopuszczalna wielkość budynków na działce budowlanej wynika z łącznego zachowania parametrów zabudowy w postaci wskaźników zabudowy, tj.: powierzchni, intensywności i wysokości, a także lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy.

Ad. pkt 5. Zgodnie z zapisami planu dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, które nie znalazły się w liniach zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego. W przypadku sytuowania nowego budynku musi on znaleźć się w obszarze wskazanym liniami zabudowy. Na przedmiotowym terenie istnieje już obecnie obiekt portierni, który mimo, iż znajduje się poza liniami zabudowy, może bez przeszkód funkcjonować nadal zgodnie z powyższym zapisem.

Ad. pkt 6a. Obszar objęty planem znajduje się w Strefie Wielkomięskiej, obejmującej obszar Śródmieścia. Specyfiką zabudowy w śródmieściu Łodzi jest przemieszanie funkcji mieszkaniowych i usługowych, a także nieuciążliwej produkcji. Taki charakter ma również cały kwartał ograniczony ulicami: Andrzeja Struga, Łąkową, Karolewską oraz aleją Włókniarzy.

W zachodniej i południowej części znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część środkową zajmują budynki produkcyjne i usługowe. Wzdłuż południowej pierzei ulicy Andrzeja Struga oraz zachodniej pierzei ulicy Łąkowej zlokalizowane są naprzemiennie budynki mieszkalne i usługowe, w tym oświaty (przedszkole) i zdrowia (żłobek, przychodnia). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje na tym obszarze przeznaczenie produkcyjno-usługowe (PU) i mieszkaniowe wielorodzinne (MW) jako preferowane. W świetle powyższego część działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Na terenach 2U i 3U jako przeznaczenie uzupełniające wskazano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zabudowa taka faktycznie w obrębie ww. terenów występuje. Na pozostałej części obszaru pozostawiono (zgodnie ze stanem istniejącym i uwagami złożonymi przy pierwszym wyłożeniu) funkcję produkcyjno-usługową.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie jest możliwe wykluczenie zabudowy mieszkaniowej z obszaru objętego planem. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej względem granicy z terenem 4P/U.

Ad. pkt 6b. Celem wprowadzenia w projekcie planu nowej drogi publicznej 10KDD było usprawnienie dostępności komunikacyjnej całego obszaru objętego planem, w którym, ze względu na znaczną liczbę działających podmiotów gospodarczych oraz dokonujące się przeobrażenia funkcjonalne, obecna obsługa komunikacyjna realizowana z ulicy Łąkowej może stać się niewystarczająca. Obecne zainwestowanie ogranicza możliwość powiązania istniejących działek z zewnętrznym systemem komunikacyjnym. Zaprojektowana droga publiczna 10KDD nie tylko umożliwi poprawę dostępności obszaru, ale również rozwiązuje jednocześnie problem dostępu do działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18).

Nie jest zatem możliwa całkowita eliminacja drogi oznaczonej symbolem 10KDD z projektu planu, a jedynie skorygowanie jej zasięgu, tak by była możliwość kontynuacji jej w przyszłości w postaci drogi wewnętrznej poprawiającej dostępność terenów znajdujących się wewnątrz obszaru.

Ad. pkt 7a. Uwaga uwzględniona w taki sposób, że usunięte zostaną z treści planu (również na skutek przyjęcia uwagi nr 2 w pkt 6a) zapisy dotyczące obowiązku spełnienia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych. Zatem, ujęty w uwadze wniosek o zmianę określonej w planie wielkości działki z 13 800 m² na 4 000 m² w sytuacji uwzględnienia części pierwszej uwagi, dotyczącej braku zgody na treść § 17 ust. 3 pkt 1 tekstu planu, stał się bezzasadny.

Ad. pkt 7b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż w związku z uwzględnieniem uwagi 7a, uwaga 7b stała się bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 8. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 9. Określony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ma na celu uniemożliwienie całkowitego wyeliminowania terenów czynnych biologicznie. Nie jest więc możliwe zmniejszenie go do 3%. Zasadne jest jednak zweryfikowanie jego wielkości ze względu na charakter i funkcję obszaru, w którym dominuje działalność gospodarcza wymuszająca lokalizację dużej ilości miejsc parkingowych dla samochodów, a jednocześnie przekształcenia powodują konieczność budowy dróg wewnętrznych.

Ad. pkt 10. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 11. Zgodnie z § 9 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) „dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych”. Jest to uzależnione specyfiką i zakresem ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenów. W obszarze objętym przedmiotowym projektem planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu mieszanym (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, a także teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej). Stąd uzasadnione są symbole MW/U i P/U na rysunku i w tekście planu.

Ad. pkt 12. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty planem znajduje się w terenie PU/MW, czyli przemysłowo-usługowym oraz mieszkaniowym wielorodzinnym, a nie jak stwierdzono w uwadze, tylko w terenie PU. Oznacza to, że na danym terenie dopuszcza się oba przeznaczenia. Należy zauważyć, iż funkcja mieszkaniowa, zgodnie z zapisami Studium jest funkcją pożądaną w strukturze przestrzennej Miasta. Dodatkowo należy powołać się na „Strategię przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.), stanowiącą politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”, uchwaloną przez Radę Miejską w Łodzi dnia 25 czerwca 2012 r. (uchwała Nr XLIII/824/12). W dokumencie tym przedmiotowy obszar znajduje się w granicach Strefy Wielkomiejskiej, w której należy dążyć do maksymalnego zróżnicowania usług wymieszanych z funkcją mieszkaniową, a nawet nieuciążliwą, drobną produkcją. W związku z powyższym wprowadzenie w obszarze objętym planem terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (1MW/U) jest uzasadnione. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty jakie może rodzić bezpośrednio sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej w obszarze objętym planem.

Wyjaśnienie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do prognozy oddziaływania na środowisko:

Ad. pkt 13. Analiza i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania na środowisko zostały dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu - zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o ochronie środowiska. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, zarówno w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jak i w procedurze planistycznej, a także przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi.

Ad. pkt 14. W rozdziale 9 Prognozy wskazano zapisy projektu planu dotyczące rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu.

Należą do nich ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, takie jak: nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych i zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg. Plan zawiera również ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania zieleni, ochrony powietrza i wód podziemnych, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ochrony przed hałasem.

W Prognozie podkreślono, iż pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem inwestycji nie jest możliwe na etapie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Nie precyzuje on bowiem szczegółowych zasad ich realizacji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raportach o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Ad. pkt 15. W rozdziale 10 Prognozy stwierdzono „ze względu na brak obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie (w strefie możliwego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie) nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru”.

Ad. pkt 16. Informacje o istniejącej linii energetycznej 110 kV, jak również o głównym punkcie zasilania, będącymi głównym źródłem promieniowania elektromagnetycznego w obszarze opracowania zawarto w Prognozie w rozdziale 8 i rozdziale 9. Przebieg linii 110 kV naniesiony jest na rysunku planu i rysunku Prognozy. Projekt planu dopuszcza skablowanie tej linii.

Uwaga nr 4

- a) wpłynęła dnia 16 września 2015 r. (wysłana 14 września 2015 r.),
- b) dotyczy: całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej), 2U i 3U (tereny zabudowy usługowej), 4P/U (teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej), 5EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych w postaci głównego punktu zasilania oraz zabudowy usługowej), 6ZP (teren zieleni urządzonej w postaci skweru), 7KS (teren komunikacji kołowej w postaci parkingów naziemnych i podziemnych), 8KDZ, 9KDZ i 10KDD (tereny dróg publicznych).

Państwo Rafał Kosyl (w imieniu „Seisan&Senden sp. j. Rafał Kosyl, Mariusz Pluta”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciele dz. 12/28); Krystyna Zygmuntowska (prowadząca działalność gospodarczą pn. „KRYMARK P.P.H.U. Krystyna Zygmuntowska”, mieszcząca się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciel działek: 12/36, 12/37 i 12/21); Grzegorz Skrzypek (w imieniu „Firma Księgarska Serwis” sp. z o. o., mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciel działek: 12/11, 12/35 i 12/36), w imieniu „BRAND Łukasz Broniarczyk sp. j.”, mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 i właściciela dz. 12/30 (podpis nieczytelny), Bogumiła Kujawa (w imieniu „Drukarnia Tęcza Bogumiła Kujawa, Marta Kujawa s. c.” mieszczącej się przy ul. Łąkowej 3/5 oraz właściciele dz. 12/24); Małgorzata Kowalczyk

(z up. Romualda Białczaka, prowadzącego działalność gospodarczą „Romuald Białczak Narzędziownia”, mieszczącą się przy ul. Łąkowej 3/5, właściciela dz. 12/24):

- w pkt 1a: wnoszą o ustalenie w miejscu terenu 4P/U dwóch odrębnych terenów: jednego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 3/5, drugiego dla nieruchomości położonych przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C, z uwagi na brak związku funkcjonalnego tych terenów,
- w pkt 1b: wnoszą o zmianę przeznaczenia nieruchomości złożonej z działek nr 12/11, 12/35 i 12/36 z usługowego na produkcyjno-usługową,
- w pkt 1c: wnoszą o wyłączenie nieruchomości przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C z ograniczeń wynikających z położenia w strefie historycznej dawnej fabryki Markusa Kohna,
- w pkt 2: wnoszą o obniżenie dla terenu P/U wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 3% - powyższe podyktowane jest obecnym faktycznym zagospodarowaniem działek przy ul. Łąkowej 3/5 i Łąkowej 7A/7B/7C i praktycznie brakiem na dzień składania uwagi jakiegokolwiek powierzchni biologicznie czynnej,
- w pkt 3: wnoszą o dodanie dla terenów P/U w przeznaczeniu uzupełniającym dróg wewnętrznych. Powyższe stanowi oczywistą konieczność w świetle faktu istnienia zarówno na posesji przy ul. Łąkowej 3/5 jak i przy ul. Łąkowej 7A/7B/7C dróg wewnętrznych, które są niezbędne do obsługi budynków niepołożonych bezpośrednio przy ul. Łąkowej,
- w pkt 4: wnoszą o wykluczenie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej z przeznaczenia dla terenów 1MW/U, 2U oraz 3U ze względu na stan faktyczny (bezpośrednie sąsiedztwo z terenem przemysłowym) oraz zasadą ochrony praw nabytych (właściciele działek tworzących nieruchomości przy ulicach Łąkowej 3/5 oraz Łąkowej 7A/7B/7C nabywali je jako tereny przemysłowe) oraz charakter prowadzonej działalności gospodarczej generującej m.in. hałas, czy nieprzyjemne zapachy związane z odczynnikami chemicznymi,
- w pkt 5: wnoszą o modyfikację na rysunku i w tekście planu symboli poszczególnych terenów zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie ze zgłoszonymi uwagami,
- w pkt 6: wnoszą, aby dla budynku pofabrycznego oznaczonego nr 6 dopuścić zachowanie stanu wynikającego z zakresu przeprowadzonych ostatnio prac remontowych (elewacja, wnętrza w tym klatki schodowe, stolarka i ślusarska okienna i drzwiowa, parapety, rynny i rury spustowe),
- w pkt 7a: wyrażają brak zgody na treść §17 ust. 3 pkt. 1 tekstu planu określającego minimalną wielkość nowo wydzielonej działki dla terenu 4P/U jako 13 800 m² - wnioskują o zmianę na 1 250 m²,
- w pkt 7b: wnoszą o wprowadzenie zapisu w tekście planu, zgodnie z którym § 17 ust. 3 pkt 1 nie dotyczy powierzchni działek wydzielanych nie w celach budowlanych, lecz poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania,
- w pkt 8: wnoszą sprzeciw wobec usytuowania placu manewrowego na końcu projektowanej drogi 10KDD na działce nr ew. 12/22, wymuszającego likwidację części budynku. Składający uwagę wnoszą o wyznaczenie tego placu w ramach sąsiedniej działki nr ew. 12/14, w związku z faktem, iż droga ta jest niezbędna wyłącznie dla obsługi terenu 1MW/U – działka nr ew. 12/14,
- w pkt 9: wnoszą o likwidację strefy wyższej zabudowy w północno-zachodniej części terenu 4P/U oraz o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejące budynki na działkach nr 12/22 i 12/23,
- w pkt 10: wnoszą o zmianę przebiegu linii zabudowy, tak aby uwzględniała istniejący budynek na działce nr 12/30 stanowiący funkcjonalną całość z obecnym produkcyjnym budynkiem objętym w projekcie planu liniami zabudowy,

- w pkt 11: wnioskują o zmianę ustaleń dla części działki nr ew. 12/30, na której zlokalizowane są pozostałości po dawnym zbiorniku przeciwpożarowym. Składający uwagę wnioskują również o zmianę zapisu projektu planu poprzez zapis, iż ochrona zbiorników wodnych nie dotyczy zbiorników, dla których wydano już prawomocne pozwolenie na rozbiórkę oraz zmianę rysunku planu poprzez likwidację wrysowanego zbiornika,
- w pkt 12: wnioskują o zmianę linii zabudowy w części wschodniej działki nr ew. 12/30 w sposób umożliwiający planowaną rozbudowę istniejącego obiektu,
- w pkt 13: wnioskują o likwidację strefy wyższej zabudowy od strony ulicy Łąkowej oraz zmianę frontowej obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy,
- w pkt 14: wnioskują o preredagowanie ustaleń dotyczących obowiązku ujednoczenia zagospodarowania w ramach historycznego zespołu budowlanego A2 w odniesieniu do ustalonych zakazów, nakazów (powtarzalne elementy wyposażenia terenów – gatunki drzew, elementy małej architektury, nawierzchnie utwardzone) poprzez dopuszczenie stanu wynikającego z zakresu prac remontowych na terenie oznaczonym jako wnętrze urbanistyczne W-I,
- w pkt 15: wnoszą o uzupełnienie ustaleń dotyczących zagospodarowania wnętrza urbanistycznego W-I o możliwość sytuowania miejsc parkingowych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę nr 4 w pkt.: 1c, 3, 7a, 8, 9, 10, 11, 12, nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt.: 1a, 1b, 2, 4, 5, 6, 7b, 14, 15 oraz uwzględnić uwagę nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej zmiany linii zabudowy i nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej likwidacji strefy wyższej zabudowy.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę nr 4 w pkt.: 1c, 3, 7a, 8, 9, 10, 11, 12, nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt.: 1a, 1b, 2, 4, 5, 6, 7b, 14, 15 oraz uwzględnić uwagę nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej zmiany linii zabudowy i nie uwzględnić uwagi nr 4 w pkt 13 w części dotyczącej likwidacji strefy wyższej zabudowy.

Wyjaśnienie:

Ad. pkt 1a. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 tekstu planu miejscowego, linia rozgraniczająca stanowi granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a nie pomiędzy różnymi nieruchomościami. Ze względu na takie samo przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu (w tym parametry i wskaźniki zabudowy) nie ma uzasadnienia dla stworzenia dwóch oddzielnych terenów.

Ad. pkt 1b. Przedmiotowe działki znajdują się w terenie 2U, czyli w terenie zabudowy usługowej. Obecnie znajduje się tam firma księgarska, zajmująca się sprzedażą detaliczną i hurtową książek. Odpowiada to wyznaczonemu w projekcie planu przeznaczeniu usługowemu. Poza tym nieruchomość przylega bezpośrednio do ulicy Łąkowej. Intencją planu było stworzenie odpowiedniej obudowy dla drogi publicznej. Stąd nie wyznaczano w jej pierzei możliwości lokalizowania obiektów produkcyjnych, składów czy magazynów. W myśl Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, tam, gdzie obecnie nie istnieje zabudowa produkcyjna nie powinno się wprowadzać nowej. Należy dążyć do lokalizowania nowej zabudowy charakterem zbliżonej do zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ad. pkt 1c. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 2. Określony w planie wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ma na celu uniemożliwienie całkowitego wyeliminowania terenów czynnych biologicznie. Nie jest więc możliwe zmniejszenie go do 3%. Zasadne jest jednak zweryfikowanie jego wielkości ze względu na charakter i funkcję obszaru, w którym dominuje działalność gospodarcza wymuszająca lokalizacje dużej ilości miejsc parkingowych dla samochodów, a jednocześnie przekształcenia powodują konieczność budowy dróg wewnętrznych.

Ad. pkt 3. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 4. Obszar objęty planem znajduje się w Strefie Wielkomiejskiej, obejmującej obszar Śródmieścia. Specyfiką zabudowy w śródmieściu Łodzi jest przemieszanie funkcji mieszkaniowych i usługowych.

gowych, a także nieuciążliwej produkcji. Taki charakter ma również cały kwartał ograniczony ulicami: Andrzeja Struga, Łąkową, Karolewską oraz aleją Włókniarzy. W zachodniej i południowej części znajdują się osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Część środkową zajmują budynki produkcyjne i usługowe. Wzdłuż południowej pierzei ulicy Andrzeja Struga oraz zachodniej pierzei ulicy Łąkowej zlokalizowane są naprzemiennie budynki mieszkalne i usługowe, w tym oświaty (przedszkole) i zdrowia (żłobek, przychodnia). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje na tym obszarze przeznaczenie produkcyjno-usługowe (PU) i mieszkaniowe wielorodzinne (MW) jako preferowane. W świetle powyższego część działki o nr ewid. 12/14 (obr. P-18) przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Na terenach 2U i 3U jako przeznaczenie uzupełniające wskazano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż zabudowa taka faktycznie w obrębie ww. terenów występuje. Na pozostałej części obszaru pozostawiono (zgodnie ze stanem istniejącym i uwagami złożonymi przy pierwszym wyłożeniu) funkcję produkcyjno-usługową.

Biorąc powyższe pod uwagę, nie jest możliwe wykluczenie zabudowy mieszkaniowej z obszaru objętego planem. Jednakże, mając na uwadze ewentualne konflikty, jakie może rodzić bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i zabudowy produkcyjno-usługowej zasadne jest zweryfikowanie zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej względem granicy z terenem 4P/U.

Ad. pkt 5. Zgodnie z § 9 ust. 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) „dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych”. Jest to uzależnione specyfiką i zakresem ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia terenów. W obszarze objętym przedmiotowym projektem planu wyznaczono tereny o przeznaczeniu mieszanym (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, a także teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej). Stąd uzasadnione są symbole MW/U i P/U na rysunku i w tekście planu.

Ad. pkt 6. Budynek oznaczony na rysunku planu numerem 6 stanowi zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Zapisy planu dotyczą inwestycji, które będą miały miejsce po jego uchwaleniu. Tak więc stan obiektów wynikający z przeprowadzonych przed uchwaleniem planu remontów będzie obowiązywał do czasu potrzeby przeprowadzenia kolejnych zmian. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków są chronione poprzez zapisy planu, które były uzgadniane ze służbami konserwatorskimi na etapie opiniowania projektu planu.

Ad. pkt 7a. Uwaga uwzględniona w taki sposób, że usunięte zostaną z treści planu (również na skutek przyjęcia uwagi nr 2 w pkt 6a) zapisy dotyczące obowiązku spełnienia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych. Zatem, ujęty w uwadze wniosek o zmianę określonej w planie wielkości działki z 13 800 m² na 1 250 m², w sytuacji uwzględnienia części pierwszej uwagi, dotyczącej braku zgody na treść § 17 ust. 3 pkt 1 tekstu planu, stał się bezzasadny.

Ad. pkt 7b. Uwaga nieuwzględniona, gdyż w związku z uwzględnieniem uwagi 7a, uwaga 7b stała się bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 8. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 9. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 10. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 11. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 12. Uwaga uwzględniona.

Ad. pkt 13. Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zmiany obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy i nieuwzględniona w części dotyczącej likwidacji strefy wyższej zabudowy od strony ulicy Łąkowej. Wyznaczenie stref wyższej zabudowy ma na celu wytworzenie odpowiedniej obudowy dla ulicy Łąkowej, a tym samym podkreślenie jej rangi, jako głównej przestrzeni publicznej w obszarze objętym planem i jednej z ważniejszych ulic w mieście.

Ad. pkt 14. Zapisy planu dotyczą inwestycji, które będą miały miejsce po jego uchwaleniu. Tak więc istniejące zagospodarowanie terenu może trwać do czasu podjęcia nowych działań inwestycyjnych.

Ad. pkt 15. Ustalenia projektu planu nie zakazują sytuowania miejsc postojowych we wnętrzach urbanistycznych.

III. Trzecie wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 6 września 2016 r. do 4 października 2016 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 18 października 2016 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4778/VII/16 z dnia 7 listopada 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie.

Uwaga nr 1

- a) wpłynęła dnia 12 października 2016 r.,
- b) dotyczy: działek o nr ewid. 12/14 i 12/8 (w treści uwagi błędnie podano nr działki 12/18), obręb P-18,
- c) przeznaczenie w planie:
 - działka o nr ewid. 12/14, obręb P-18 znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolem: 1U/KS (teren zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej) oraz 12KDD (teren drogi publicznej),
 - działka o nr ewid. 12/8 (w treści uwagi błędnie podano nr działki 12/18), obręb P-18 znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolem 1U/KS i 2U/KS (tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej).

Pan Marian Stajuda i Pan Andrzej Frankowski - Tower Building Sp. z o. o., ul. Łąkowa 11, 90-562 Łódź, wnieśli następującą uwagę - cytat:

„1. Projekt planu jest niezgodny z prawem. W szczególności narusza konstytucyjnie chronione prawo własności i równości wobec prawa.

2. Wnosimy o ustalenie jednakowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla wszystkich działek w obszarze z istniejącą zabudową pofabryczną i magazynową w zakresie przeznaczenia, wskaźników kształtowania zabudowy - powierzchnia zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów.

3. Wnosimy o usunięcie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z przekładania interesów właścicieli działek sąsiednich nad nasz interes (m.in. linie zabudowy od strony sąsiednich działek, zakazy i ograniczenia lokalizacji funkcji produkcyjnych).

4. Wnosimy o przeznaczenie działek, w zgodzie ze Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, na cele zabudowy usługowej, nieuciążliwej produkcji oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (połączenie zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji na jednym obszarze jest cechą zabudowy „Łodzi przemysłowej”). Ustalone przeznaczenie w projekcie planu jest niezgodne z ustaleniami Studium przyjętego uchwałą XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z 27 października 2010 r.

5. Wnosimy o przyjęcie rozwiązań umożliwiających wprowadzenie przekształceń obszaru, jak i poszczególnych obiektów. Przyjęte rozwiązania projektu petryfikują stan istniejący, umożliwiając przeprowadzenie jakichkolwiek przekształceń poprawiających zarówno jakość zagospodarowania przestrzeni, jak i funkcjonalność obszaru, atrakcyjność obiektów oraz bezpieczeństwo ich użytkowania.

6. Wnosimy o ustalenie zasad ochrony zabytków w sposób proporcjonalny do przedmiotu ochrony, aby możliwe były, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków, działania inwestycyjne przy zabytkach. Ustalenia projektu planu ograniczające możliwe działania do konserwacji i odbudowy zabytków wykluczają działania inwestycyjne, takie jakie zostały dokonane np. w obiektach fabryki Poznańskiego lub fabryki Grohmana - obiektach znacząco bardziej wartościowych kulturowo, architektonicznie i przestrzennie.

7. Wnosimy o uwzględnienie poniższych uwag szczegółowych:

- 1) plan narusza przepisy wykonawcze ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) ignorując wyznaczonymi na rysunku projektu planu liniami zabudowy od strony sąsiednich działek uregulowane w tychże przepisach zasady lokalizacji zabudowy na terenie działki budowlanej w stosunku do granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz zlokalizowanymi na ich terenie budynkami. Wyznaczone linie zabudowy bezprawnie stawiają interes jednego właściciela działki nad interesem właściciela działki sąsiedniej. W sposób rażąco widoczny jest to w przypadku linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż granicy działki 12/14 z działką 12/22 - linia zabudowy na działce 12/22 zlokalizowana jest w odległości 4,0 m, gdy linia zabudowy na działce 12/14 zlokalizowana jest w odległości 20,0 m od granicy pomiędzy tymi działkami;
- 2) zapis § 5 pkt 1 lit. d w połączeniu z linią zabudowy, o której mowa powyżej, uniemożliwia realizację zabudowy na terenie, gdzie obecnie zlokalizowano szereg budynków a w stosunku do istniejących dopuszcza wyłącznie remonty, przebudowy, rozbiórki lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane. Zapis „konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane” jest nieprecyzyjny. Czy budynek może być nadbudowany, rozbudowany? Czy można zmienić konstrukcję dachu, materiały ścian zewnętrznych?;
- 3) wnosimy o usunięcie rozbieżności w projekcie. § 9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze oraz § 9 pkt 4 lit. c tiret pierwsze zakazują prowadzenia w miejscu rozebranego budynku zabytkowego prowadzenia działań innych niż rekonstrukcja zabytku. Jednocześnie:
 - a) § 5 pkt 1 lit. b wyłącza możliwość lokalizacji kondygnacji podziemnych pod zabytkami, a także nakazuje zachowanie określonej w ustaleniach szczegółowych wysokości wyniesienia ponad poziom istniejącego terenu,
 - b) § 16 ust. 3 pkt 4 lit. c tiret trzecie zakazuje wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu,
 - c) § 16 ust. 3 pkt 3 lit. a tiret trzecie w zakresie wysokości zabudowy dla terenu 2U/KS w części terenu poza strefą wyższej zabudowy ustala wysokość zabudowy minimum 4,0, maksimum 12,0 m - do trzech kondygnacji nadziemnych.

Rekonstrukcja zabytku może być traktowana jako realizacja nowej zabudowy. Plan nie zwiera uregulowań w tym zakresie. W świetle przywołanych zapisów niemożliwa będzie rekonstrukcja zlokalizowanego na terenie 2U/KS zabytku z piwnicą wyniesioną ponad poziom terenu (budynki oznaczone symbolami 10a i 10b) oraz zabytków o wysokości przekraczającej 12,0 m (budynki oznaczone symbolami 8a i 8b o wysokości odpowiednio ok 21,0 m i 18,0 m z wieżami o wysokości ok. 23,0 i 27,0 m oraz budynek oznaczony symbolem 11 o wysokości ok. 13,0 m;
- 4) wnosimy o ustalenie wskaźników kształtowania zabudowy z uwzględnieniem, a nie całkowitym pominięciem, cech istniejącej zabudowy (w tym zabytków) w zakresie wysokości oraz sposobu kształtowania bryły budynku;
- 5) w § 8 pkt 3 lit. a jest bezprzedmiotowy - sprawy ochrony drzew i ich wycinki regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody; wnosimy o jego usunięcie;

- 6) w § 9 pkt 1 lit. a tiret trzecie nakazujący zachowanie jako historycznego elementu zagospodarowania istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, bez określenia dla niego możliwych przekształceń, uniemożliwia nam dostosowanie drogi przebiegającej wzdłuż zbiornika do wymogów określonych w przepisach dla dróg pożarowych oraz urządzenia miejsc do parkowania pojazdów, których deficyt występuje na terenie nieruchomości. Wnosimy o wprowadzenie zmiany - umożliwienie likwidacji zbiornika lub dokonanie korekty jego zasięgu. Zapis w § 9 pkt 1 lit. b tiret drugie jest nieprecyzyjny. Nie wiadomo, co oznacza możliwość zagospodarowania zbiornika w postaci zieleni urządzonej. Istniejący zbiornik jest zlokalizowany w miejscu dawnych zbiorników technologicznych fabryki, był już wcześniej przebudowywany i nie jest „historycznym elementem zagospodarowania”;
- 7) jakie „inne elementy infrastruktury technicznej” są chronione zapisami § 9 pkt 1 lit. a tiret trzecie? Czy stara sieć wodociągowa lub kanalizacyjna? Wnosimy o precyzyjne formułowanie ustaleń w sposób nie powodujący wątpliwości interpretacyjnych, mogących uniemożliwić przebudowę istniejących sieci;
- 8) jakie „zespoły wartościowej zieleni” są chronione zapisami § 9 pkt 1 lit. a tiret trzecie? Wnosimy o usunięcie zapisu - wchodzi w kolizję z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. W świetle tego wadliwego zapisu każdy kawałek trawnika mógłby być uznany za zespół wartościowej zieleni, w konsekwencji czego niemożliwe by było prowadzenie jakichkolwiek prac dotyczących zieleni;
- 9) § 9 pkt 1 lit. c tiret drugie w zakresie zakazu lokalizacji szybów wind osobowych we „wnętrzach urbanistycznych” jest zarówno bezprzedmiotowy, jak i nieprecyzyjny. Po co zakazuje się szybów wind osobowych, skoro wewnątrz urbanistyczne obwiedzione jest liniami zabudowy? Czy można budować szyby wind towarowych?
- Jednocześnie § 9 pkt 3 lit. d dopuszcza lokalizację schodów bez obudowy, oraz szybów wind osobowych. Po co ktoś ma budować nieobudowane schody, które nie będą spełniać wymogów określonych dla dróg ewakuacyjnych? Wnosimy o dokonanie stosownych korekt zapisów dla wewnątrz urbanistycznych - umożliwienie budowy schodów zewnętrznych i wind, w tym dostosowanych do wymogów dróg ewakuacyjnych. Wnosimy o likwidację wyznaczonych linii zabudowy wewnątrz działki;
- 10) obwiedzenie budynku fabryki (budynki 8a, 8b i 9) obowiązującymi liniami zabudowy uniemożliwia nam dokonanie modernizacji (rozbudowy budynku) choćby w zakresie dostosowania do wymogów przepisów pożarowych - budowy dróg ewakuacyjnych (klatki schodowe, windy); wnosimy o likwidację wyznaczonych linii zabudowy wewnątrz działki;
- 11) § 9 pkt 3 lit. b tiret piąte nakazuje zachowanie, w przypadku wymiany okien i drzwi, minimum jednego okna i drzwi jak elementu in situ. Zapis w przypadku budynków, w których dokonano już wymiany okien jest bezprzedmiotowy. Wnosimy o dokonanie korekty zapisu, by dotyczył wyłącznie stolarki „zabytkowej”;
- 12) § 9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze zakazuje rozbioru budynków zabytkowych jednocześnie przewiduje, na okoliczność „zniszczenia” zabytku w wyniku realizacji decyzji wynikającej z przepisów odrębnych, zakaz prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku innych niż rekonstrukcja zabytku - przepis jest wewnętrznie sprzeczny, skoro zakazuje i jednocześnie zakłada (i słusznie), iż budynek może być rozebrany w zgodzie z przepisami Prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przepis jest bardzo restrykcyjny - czy nie można wyobrazić sobie innego działania w miejscu zabytku, które będzie zachowywało charakter zabytkowego założenia fabrycznego, niż tylko rekonstrukcja zabytku? Do jakiego stanu budynek ma być odtworzony? Pierwotnego, czy sprzed rozbioru? Co z elementami budynku, które dużo wcześniej przed rozbiorą zostały rozebrane, lub przebudowane? Czy w przypadku gdy budynek nie spełniał wymogów przepisów Prawa budowlanego - czy musi być odtworzony niezgodnie z tymi przepisami? Pytań nasuwa się znacznie więcej. Dowodzą faktu, iż sporządzający plan miejscowy nie jest w stanie przewidzieć wszystkich sytuacji, które mogą wystąpić w przyszłości. Zapisy należy doprowadzić do zgodności z przepisami prawa - pozwolić działać właściwym organom, powołanym do tego usta-

wowo, w sytuacji prowadzenia robót budowlanych przy obiektach zabytkowych. Przedmiotowy zapis § 9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze sprowadza służby ochrony zabytków do nadzorca nad realizacją ustaleń planu - wyklucza możliwość formułowania zaleceń konserwatorskich i uzgodnień. Wnosimy o usunięcie ustaleń dotyczących rekonstrukcji obiektu lub, jeśli już muszą być wprowadzone, sprowadzić wyłącznie do określenia formy i gabarytów obiektu możliwych do realizacji w miejscu rozebranego obiektu. Ustalenia planu dotyczące rozebranych obiektów zabytkowych zakwestionował już wojewódzki sąd administracyjny w odniesieniu do jednego z planów sporządzonych dla części obszaru miasta Łodzi. Prosimy o wyciągnięcie wniosków z tych doświadczeń;

- 13) wnosimy o usunięcie nakazu zachowania ściany szczytowej hali szedowej. Hala (ani choćby jej ściana) nie jest uznana za zabytek, nie przedstawia żadnej wartości architektonicznej. Pozostawienie ściany uniemożliwia nam przebudowę budynku, dostosowanie zagospodarowania działek do wymogów prawa w zakresie dróg pożarowych;
- 14) § 17 ust. 2 pkt 2 jest nieprecyzyjny. Co to jest przeznaczenie uzupełniające? Jakie są jego relacje z przeznaczeniem podstawowym? Czy cały teren 1U/KS w zgodzie z § 17 ust. 2 pkt 2 lit. a może być w całości wykorzystany pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną? Prosimy o jednoznaczne określenie takiej możliwości;
- 15) określony w § 17 ust. 3 pkt 2 lit. b wskaźnik intensywności zabudowy 2,5 jest zbyt niski. Przy zabudowie działki na powierzchni 65% budynkiem o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 3,9. Wnosimy o doprowadzenie do spójności przyjętych wskaźników - ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy minimum na poziomie 3,6;
- 16) wnosimy o ustalenie dla terenu 1U/KS maksymalnej wysokości budynków na poziomie nie mniejszym niż 27,0 m. Nie jest możliwa budowa budynku biurowego 6 kondygnacyjnego z zachowaniem określonej w projekcie planu wysokości 20,0 m. Wysokość kondygnacji przy wysokości pomieszczeń 3,0 m to od 3,7 do 4,5 m. Łączna minimalna wysokość kondygnacji pomieszczeń w świetle budynku sześciokondygnacyjnego wyniesie od 22,2 m do 27,0 m. Do tego trzeba dodać konstrukcję i izolację dachu;
- 17) wnosimy o usunięcie zakazu § 17 ust. 3 pkt 4 lit. b oraz § 18 ust. 3 pkt 4 lit. c lub określenie maksymalnego poziomu wyniesienia kondygnacji podziemnych ponad poziom terenu na poziomie umożliwiającym urządzenie posadzek parteru powyżej poziomu terenu z uwzględnieniem różnic wysokości poziomu terenu oraz urządzenie ramp załadowniczych w obiektach magazynowych;
- 18) wnosimy o usunięcie zakazu § 17 ust. 3 pkt 4 lit. c. oraz § 18 ust. 3 pkt 4 lit. d. Zakaz w praktyce wyklucza stosowanie dla gromadzenia odpadów kontenerów. Ze względu na gabaryty oraz masowość wytwarzania odpadów na terenach, na których jest prowadzona działalność produkcyjno-magazynowa konieczne jest stosowanie kontenerów. Przedmiotowe zapisy są „oderwane od rzeczywistości”;
- 19) § 18 ust. 2 pkt 2 lit. a - uwaga tożsama z uwagą 13. Czy cały teren może być wykorzystany na cele produkcyjne i magazynowe? Wnosimy o jednoznaczne określenie takiej możliwości;
- 20) § 18 ust. 2 pkt 3 lit. a - wnosimy o ustalenie wysokości uwzględniającą wysokość istniejących budynków. W przypadku strefowania wysokości objęcie strefą wyższej zabudowy budynku fabryki. Istniejący pięciokondygnacyjny budynek fabryki ma wysokość do kalenicy ok. 21,0 m z wieżami do 27,0 m. Proponujemy wysokość budynków w strefie „niższej” minimum 18,0 m - umożliwi budowę 4 kondygnacyjnego budynku biurowego, w strefie wyższej do 24,0 m z dopuszczeniem wyższych wieżyczek. Wysokość 12,0 m jest zbyt mała, by zrealizować we właściwym standardzie choćby 3 kondygnacyjny budynek biurowy. Argumentacja jak w uwadze 15;
- 21) wnosimy o usunięcie zapisu § 18 ust. 3 pkt 4 lit. a. Zapis w sposób bezprawny ingeruje w nasze prawo do zabudowy działki podporządkowując nasz interes interesom właścicieli działek sąsiednich. W odległości 30,0 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem zlokalizowany jest budynek zabytkowy (9) oraz hala szedowa (strefa wyższej zabudowy). Obiekty wykorzystywane są jako wielofunkcyjne powierzchnie do wynajęcia. Obecnie wy-

najmowana są przez firmy prowadzące produkcję. Zakaz § 18 ust. 3pkt 4 lit. a uniemożliwia wykorzystywanie tych budynków w sposób dotychczasowy. Każda zmiana najemcy i rodzaju prowadzonej produkcji w istniejącym obiekcie będzie traktowana jako nowe przedsięwzięcie. Kwestie ew. uciążliwości prowadzonej działalności na terenie działki powinny podlegać ocenie na etapie pozwolenia na budowę, ew. wyprzedzająca na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Należy zauważyć, że to budynki mieszkalne na działkach sąsiednich postawiono w znacznym zbliżeniu do istniejących terenów produkcyjno-magazynowo-usługowych. Skoro w ramach oceny zgodności z prawem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie stwierdzono ich kolizji z zabudową produkcyjno-magazynową na naszej działce, dlaczego sporządzający projekt planu uznał, iż nasza zabudowa jest kolizyjna z zabudową mieszkaniową? Taka ocena powinna być dokonana wyłącznie na etapie postępowań prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych, a nie arbitralnie w oparciu o przesłanki „wyssane z palca” ustalana przez sporządzającego projekt planu;

- 22) wnosimy o usunięcie zapisu § 18 ust. 3 pkt 4 lit. b lub dokonanie jego korekty z jednoczesnym usunięciem obowiązującej linii zabudowy w wyznaczonej „elewacji do szczególnego ukształtowania”. Wyrażamy akceptację dla „szczególnego ukształtowanie elewacji” jednak chcemy mieć możliwość przesunięcia ściany budynku ze względu na planowaną przebudowę hali celem dostosowania dróg na terenie do wymogów zgodnych z przepisów dla dróg pożarowych. Jednocześnie wymóg budzi wątpliwości ze względu na brak wartości zabytkowej istniejącego budynku pozwalającej uznać go za zabytek;
- 23) wnosimy o ustalenie w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości minimalnej powierzchni działki na poziomie nie większym niż 1 000 m². Prosimy o wyraźne zapisanie w planie, iż zasad w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości dokonywanych poza procedurą scaleńiową;
- 24) wnosimy o likwidację drogi 12KDD lub jej ograniczenie do niezbędnego minimum. Droga dojazdowa nie musi być zakwalifikowana do dróg pożarowych. Drogi pożarowe mogą być wykonane na terenie działki budowlanej. Ponadto wprowadzenie tej drogi w całości na naszą działkę stawia wyżej interes właściciel działek sąsiednich nad naszym interesem.”

Dodatkowo uwaga zawierała podsumowanie - cytat:

„Wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec sposobu prowadzenia prac nad projektem przedmiotowego planu miejscowego, jak i rozwiązań w nim przyjętych.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej Rady Miejska w Łodzi przystąpiła uchwałą Nr LXVIII/1312/09 z 18 listopada 2009 r.

Uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Przedmiotowe działki weszły w skład obszaru rewitalizacji. Są to niezamieszkałe tereny przemysłowe. Tereny takie, zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym, o których mowa w art. 9 ust. 1 (bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niski poziom edukacji lub kapitału społecznego, niewystarczający poziom uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym).

Zgodnie z art. 2 ust. 1 w/w ustawy rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzonych w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowanie działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Konfrontując założenia ustawowe z przedłożonym projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowa,

który stanowi niezamieszkałe tereny przemysłowe, należy poddać pod wątpliwość ich zasadność oraz zgodność z zapisami ustawy o rewitalizacji.

Nie znajdują one przełożenia na stworzenie warunków umożliwiających realizację procesu wy-prowadzania ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego, za jaki został, uznany rejon ulicy Andrzeja Struga i Łąkowej. W tym miejscu należy wyartykułować, że zgodnie z intencją ustawo-dawcy (przytoczony powyżej art. 2 ust. 1 ustawy) działania te, aby wpisywały się w pojęcie rewita-lizacji muszą być prowadzone w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lo-kalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez in-teresariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, że obecne działania związane ze sporządzeniem planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru stanowią zaprzeczenie zasad określonych w usta-wie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji:

- 1) plan miejscowy, skoro do czasu wyznaczenia obszaru rewitalizacji nie został wykonany (mine-ło 6,5 roku od przystąpienia), powinien zostać sporządzony w zgodzie z wskazaniem sporzą-dzanego gminnego programu rewitalizacji, co do sposobu jego realizacji w zakresie planowa-nia i zagospodarowania przestrzennego. W innym przypadku nie ma mowy o wskazanych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji zintegrowanych działaniach na rzecz przestrzeni i gospodarki. Plan miejscowy sporządzony niezgodnie z ustaleniami gminnego programu rewitalizacji będzie musiał być zmieniony. Brak koordynacji działań organów wła-dzy, przyjmowanie dokumentów ze sobą sprzecznych, może powodować u mieszkańców utratę zaufania do władzy, poczucia praworządności i sprawiedliwości społecznej oraz chęci anga-żowania się w życie publiczne;
- 2) projekt planu miejscowego nie przewiduje żadnych zintegrowanych działania na rzecz lokal-nej społeczności i gospodarki. Restrykcyjne zapisy w zakresie kształtowania zabudowy i zago-spodarowania terenów oraz restrykcyjne wymogi w zakresie ochrony zabytków ubezwłasno-wolniają właścicieli nieruchomości i przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą na tym terenie - nie pozostawiają żadnego pola do działań, wykluczają ich z grona interes-a riuszy rewitalizacji. Przedmiotowe, a nie podmiotowe, traktowanie przedsiębiorców uniemoż- liwia włączenie się przez nich w działania rewitalizacyjne na rzecz przestrzeni i gospodarki oraz lokalnej społeczności. W tym miejscu należy wskazać, że działania te wniosłyby wartość dodaną w proces rehabilitacji zdegradowanego obszaru w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łą- kowej, co przyczyniłoby się do wzrostu efektywności tego przedsięwzięcia.

Dotychczasowy kierunek działań pozostaje bowiem w sprzeczności z zasadami zawartymi w ustawie o rewitalizacji i prowadzi do naruszenia interesu prawnego właścicieli nieruchomości po-łożonych w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, które zgodnie z uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. wyznaczono jako obszar zdegradowany i obszar rewita-lizacji. Stanowi on determinantę naruszenia:

- art. 140 ustawy Kodeks cywilny, poprzez istotne i bezprawne ograniczenie sposobu korzysta-nia z nieruchomości i uniemożliwienie zagospodarowania gruntów przez ich właścicieli,
- art. 4 ust. 1 u. p. z. p. w związku z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez bez-prawne zajęcie nieruchomości na cele publiczne, nie znajdujące podstawy w obowiązującym prawie,
- art. 6 ust. 1 i 2 u. p. z. p. przez nadużycie władztwa planistycznego, to jest nieuzasadnione względami interesu publicznego ograniczenie sposobu wykonywania własności nieruchomości.

Zgodnie z ww. artykułem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ustęp drugi wskazuje natomiast, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i

zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich,

- ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Przedłożone do konsultacji propozycje zapisów, które mają być zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są w dużej mierze przejawem bagatelizowania walorów ekonomicznych przestrzeni (dotychczasowy sposób użytkowania terenu i obiektów wpisuje się w otoczenie i odpowiada charakterowi miejsca) oraz prawa własności nieruchomości. Miasto w ramach władztwa planistycznego poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu może kształtować i ograniczać własność w granicach prawa w związku z koniecznością realizacji celów publicznych, w tym zapewnienia ład przestrzennego. Należy mieć jednak na uwadze, że w procedurze kształtowania polityki przestrzennej ochronie podlega również interes indywidualny. Przekroczenie granic władztwa planistycznego występuje w sytuacji, gdy wobec nieruchomości przyjęto rozwiązania planistyczne ingerujące w prywatną własność i jest to uzasadnione okolicznościami, które pozostają w sprzeczności z rozwiązaniami przyjętymi wobec innych terenów, bez jednoczesnego wykazania istotnych odmienności tych terenów.

Zasadniczą granicą wyznaczającą zakres władztwa planistycznego gminy jest istota prawa własności, wyrażająca się w tym, że w ramach każdego prawa można wyodrębnić pewne elementy podstawowe, bez których takie prawo w ogóle nie będzie mogło istnieć. Poza tym Gmina nie może korzystać z przysługującego jej władztwa w sposób arbitralny.

Działania organu administracji publicznej ograniczające prawo własności i naruszające interes prywatny obywatela powinny być uzasadnione z punktu widzenia ważnego interesu społecznego. Prawo kształtowania zagospodarowania przestrzennego przez gminę nie powinno bowiem oznaczać dowolnej i niczym nieuzasadnionej ingerencji w prawa obywateli. Takie postępowanie narusza konstytucyjną zasadę ochrony własności (art. 64 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

Ponadto proponowane zapisy nie są skoordynowane z ustawą o rewitalizacji i udaremniają efektywny proces rewitalizacji w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej.

W przypadku całkowitego bądź istotnego ograniczenia prawa korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, jak również w przypadku obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, zgodnie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym, właścicielom i wieczystym użytkownikom przysługują, względem gminy, chroniące ich interes, roszczenia.

Po zapoznaniu się z projektem planu oceniamy go jako niespójny, wewnętrznie sprzeczny, niezgodny z prawem, naruszający konstytucyjnie chronione prawo własności i równości wobec prawa, a przede wszystkim reglamentujący możliwość przeprowadzenia procesu wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszaru zdegradowanego, w sposób zgodny z intencją ustawodawcy.

Wnosimy o wprowadzenie zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z powyższymi postulatami.

W przypadku bezprawnego ograniczenia praw do zabudowy naszych działek oraz ograniczenia ich potencjału inwestycyjnego będziemy występować o stwierdzenie nieważności planu lub żądać odszkodowania za poniesioną szkodę.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 1 w całości.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do momentu wyłożenia do publicznego wglądu dokonano wszelkich uzgodnień z właściwymi instytucjami i organami, w wyniku których uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie umożliwiające wyłożenie planu. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27

marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. Plan miejscowy może co do zasady wprowadzać różnego rodzaju ograniczenia w zakresie zagospodarowania działek, o ile nie noszą one cech dowolności i są uzasadnione - czy to przepisami odrębnymi, czy też są wynikiem realizacji przez gminę obowiązku opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami i instytucjami wymienionymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca ograniczenia korzystania z nieruchomości, prowadzi w istocie do ograniczenia uprawnień właścicielskich. Jednakże naruszenie postanowieniami planu miejscowego prawa własności nie polega na tym, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego ogranicza w jakikolwiek sposób to prawo, lecz na tym, że wpływa na wykonywanie prawa własności sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego. Mając na uwadze powyższe, projekt planu miejscowego jest zgodny z prawem i mieści się w granicach uprawnień organu, nie stanowiąc nadużycia uprawnienia do kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy, tzw. „władztwa planistycznego”.

Jako bezzasadne należy także uznać zarzucane naruszenie zasady równości, rozumianej jako nierówne traktowanie właścicieli terenów objętych projektem planu. Każda z nieruchomości, mimo, że znajdują się w jednym obszarze, posiada odmienne sąsiedztwo i odmienne uwarunkowania przestrzenne, różni się sposobem zagospodarowania, dostępnością komunikacyjną i występowaniem obiektów zabytkowych. W związku z tym nie ma możliwości ustalenia identycznych zasad zagospodarowania i zabudowy dla wszystkich nieruchomości objętych projektem planu.

Ad. 2. Granice obszaru objętego projektem planu zostały wyznaczone tak, aby wyodrębnić ze struktury Miasta fragment jak najbardziej jednorodny pod względem urbanistycznym. Stanowi on tereny dawnych zespołów zabudowy przemysłowej - dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, wraz ze współlistniejącymi budynkami mieszkalnymi, które przez lata funkcjonowania były przekształcane i rozbudowywane o nowe obiekty - głównie hale produkcyjne i magazynowe. Na skutek przekształceń gospodarczo-ekonomicznych z trzech przedwojennych fabryk powstał szereg przedsiębiorstw, a teren podlegał nowym podziałom własnościowym. Obecnie obok przedsiębiorstw usługowo-produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się również obiekty mieszkalne, żłobek oraz przedszkole, a także obiekt infrastruktury elektroenergetycznej - stacja rozdzielcza. Natomiast tuż za granicami obszaru objętego projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Aby tak różnorodne funkcje mogły ze sobą sąsiadować konieczne jest strefowanie - oddzielenie funkcji uciążliwych od chronionych, takich jak zabudowa mieszkaniowa, żłobek, przedszkole. W związku z tym tereny dawnych fabryk wraz z obszarami współcześnie prowadzonej działalności gospodarczej zostały zróżnicowane pod kątem przeznaczenia i wskaźników. Obszar został podzielony na tereny, dla których możliwe jest ustalenie jednako- wego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz wskaźników zabudowy. W ten sposób z terenów dawnych fabryk wydzielono: tereny oznaczone symbolami 1U/KS i 2U/KS przeznaczone pod zabudowę usługową i parkingową, przy czym na terenie 1U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową, a na terenie 2U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę produkcyjną, składy i magazyny (na warunkach ustalonych w projekcie planu), tereny oznaczone symbolami 3P/U, 4P/U, 5P/U przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i zabudowę usługową, teren oznaczony symbolem 6EE/U przeznaczony pod urządzenia elektroenergetyczne, tereny oznaczone symbolami 7U i 8U przeznaczone pod zabudowę usługową z dopuszczeniem jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowy mieszkaniowej, a także teren 9ZP przeznaczony pod zieleni urządzoną w postaci skweru oraz teren projektowanej drogi publicznej (12KDD) i drogi wewnętrznej (13KDW), mających zapewnić dostęp do nieruchomości położonych z dala od dróg publicznych - ulicy Łąkowej (11KDZ) i ulicy Andrzeja Struga (10KDZ). Jednocześnie dla wszystkich terenów przeznaczonych na działalność gospodarczą (U/KS, P/U i U) ustalono takie same wskaźniki zabudowy, różnicując jedynie zabudowę pod kątem wysokości, tak aby chronić ekspozycję zabytków oraz stworzyć obszar spójny i harmonijny przestrzennie.

Ad. 3. Wszelkie zasady zagospodarowania i zabudowy terenów ustalone w projekcie planu wynikają z analiz stanu istniejącego, ich obecnego zagospodarowania i możliwości kontynuacji funkcji,

przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających ze sposobu zagospodarowania sąsiedztwa, możliwości wykorzystania i budowy układu komunikacyjnego oraz obsługi w infrastrukturę techniczną, a także zasad ochrony środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytków. Zasady te przyjęto kierując się zapisami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., mając na celu minimalizowanie konfliktów sąsiedzkich, uzyskanie ładu przestrzennego i dążenie do zrównoważonego rozwoju.

Ad. 4. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar objęty projektem planu znajduje się w terenie oznaczonym symbolem PU/MW, czyli przemysłowo-usługowym oraz mieszkaniowym wielorodzinnym. Oznacza to, że Studium dopuszcza oba przeznaczenia, przy czym funkcja mieszkaniowa wielorodzinną jest funkcją pożądaną. Przedmiotowe nieruchomości, zgodnie z projektem planu, znajdują się w granicach terenów oznaczonych symbolami 1U/KS i 2U/KS, przeznaczonych pod zabudowę usługową i parkingową, przy czym na terenie 1U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę mieszkaniową, a na terenie 2U/KS dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę produkcyjną, składy i magazyny (na warunkach ustalonych w projekcie planu). Zgodnie z powyższym przedmiotowe nieruchomości mają charakter wielofunkcyjnych, na tyle, na ile jest to możliwe w istniejących uwarunkowaniach i przeznaczone są zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Ad. 5. Celem planowania przestrzennego jest określenie zakresu możliwych przekształceń w stosunku do istniejącej zabudowy i sposobu zagospodarowania w przypadku podejmowania działań budowlanych, a także wyznaczenie nowych terenów budowlanych i zasad ich zabudowy, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i środowiska przyrodniczego. Projekt planu spełnia te kryteria. Określa zakres możliwych przekształceń w stosunku do istniejącej zabudowy, w tym również dla zabytków, dla których przede wszystkim obowiązuje ochrona zachowanych wartości, a w przypadku podejmowania działań budowlanych obowiązek odtworzenia tych, które uległy zniszczeniu, z możliwością wprowadzenia szeregu zmian, które mają ułatwić przystosowanie zabytkowych obiektów do współczesnych potrzeb i wymagań przepisów z zakresu prawa budowlanego. Jednocześnie projekt planu ustala zasady dla nowych budynków, w sposób który dopełni tereny historycznych zespołów pofabrycznych, stanowiących najważniejszy element do ochrony w tym obszarze.

Ad. 6. Projekt planu, oprócz priorytetowej ochrony zachowanej substancji zabytkowej i konieczności jej odtworzenia w przypadku zniszczenia, dopuszcza szereg zmian mających na celu dostosowanie zabytkowych obiektów do współczesnych potrzeb i wymagań przepisów z zakresu prawa budowlanego. Projekt planu, zanim został wyłożony do publicznego wglądu, przeszedł procedurę uzgadniania i opiniowania z właściwymi organami i instytucjami, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), również z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, który wydał uzgodnienie planu postanowieniem z dnia 5 lipca 2016 r. – pismo znak: WUOZ-A.5150.112.2016.AD. Ustalone w projekcie planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikają również z wniosków zgłaszanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków i mają na celu jednoznaczne określenie zakresu działań przy zabytkach, co zgodnie z ustawą o p. z. p oraz ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, z późn. zm.) należy do zadań planu miejscowego.

Ad. 7.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) w planie miejscowym określa się obowiązkowo, wraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy, również linie zabudowy, które są elementem koniecznym do prawidłowego ukształtowania przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Sposób kształtowania przestrzeni przy pomocy linii zabudowy na przedmiotowym terenie wynika z rezygnacji z drogi publicznej projektowanej na tym obszarze do momentu poprzedniego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Wówczas droga została zakwestionowana i skrócona do placu do zawracania (12KDD), będącego zakończeniem drogi projektowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz alei Włókniarzy. Konieczne stało się więc umożliwienie wprowadze-

nia w przyszłości drogi wewnętrznej na przedłużeniu drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD, w celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej, poprzez ograniczenie zabudowy liniami zabudowy. Jednocześnie takie kształtowanie linii zabudowy pozwala zachować bufor między funkcjami chronionymi w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczanej na terenie 1U/KS, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i zabudowę usługową (3P/U, 4P/U, 5P/U). Tak więc wprowadzenie linii zabudowy ograniczających lokalizację budynków wynika z konieczności ustalenia prawidłowych relacji między zabudową. Nie stoi to w sprzeczności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), gdyż uwzględnia regulacje rozporządzenia dotyczące lokalizacji budynków względem sąsiedniej działki budowlanej.

Ad. 7.2. Postanowienia § 5 pkt 1 lit. d projektu planu mają na celu określenie dopuszczonych działań budowlanych dla budynków istniejących, ale znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy, które mogą polegać jedynie na remoncie, przebudowie lub rozbiórce. Zapis umożliwiający prowadzenie robót budowlanych koniecznych do doprowadzenia budynku do zgodności z przepisami prawa budowlanego służy wykonywaniu takich prac przy budynku, które są niezbędne do tego, aby budynek mógł funkcjonować zgodnie z przepisami. Wszelkie inne roboty budowlane, w tym wymienione w uwadze prace budowlane polegające na nadbudowie i rozbudowie, muszą wynikać z braku zgodności z przepisami prawa budowlanego i braku możliwości dalszego funkcjonowania w sposób dotychczasowy. Przedmiotowy zapis ma na celu umożliwienie funkcjonowania istniejącej zabudowy do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami projektu planu.

Ad. 7.3. Rekonstrukcja zabytku zgodnie z ustaleniami projektu planu nie stanowi realizacji nowej zabudowy na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów (rozdział 3), ale zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 projektu planu rekonstrukcja zabytku to budowa lub prowadzenie robót budowlanych, których celem jest odtworzenie zniszczonego zabytku na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu. Oznacza to, że zniszczony zabytek może być wyłącznie odtworzony, a dopuszczony zakres przekształceń określony został w § 9 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Nie ma więc rozbieżności między przywołanymi w uwadze zapisami projektu planu, gdyż zapisy te dotyczą budowy nowych budynków oraz działań budowlanych w budynkach istniejących niebędących zabytkami, a nie rekonstrukcji istniejących zabytków.

Ad. 7.4. Wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów (rozdział 3 projektu planu) dotyczą nowej zabudowy oraz działań budowlanych w budynkach istniejących niebędących zabytkami. Wszelkie działania budowlane dotyczące zabytków muszą być zgodne z zasadą rekonstrukcji zabytków zdefiniowaną w § 4 ust. 1 oraz z § 9 dotyczącym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Podstawą tych działań jest niedopuszczenie do niszczenia zabytków.

Ad. 7.5. Obszar objęty projektem planu jest bardzo ubogi w roślinność. Z tego względu w projekcie planu wskazano na szczególną potrzebę zachowania istniejących drzew, co nie wyklucza stosowania przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Ad. 7.6. Zbiornik wodny zlokalizowany na działce nr 12/8 (obręb P-18) został objęty w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej jako element świadczący o przeszłości tego terenu, na którym znajduje się zabytkowy zespół budowlany dawnej fabryki Karola Bennicha. Zgodnie z zapisami projektu planu obowiązuje ochrona zbiornika z możliwością zagospodarowania go w postaci terenu zieleni urządzonej, co jest skutkiem spełnienia wymogów ochrony zabytków dla tego obszaru, będących jednym z podstawowych celów niniejszego projektu planu.

Ad. 7.7. Postanowienia § 9 pkt 1 lit. a tiret trzecie projektu planu mają za zadanie objąć ochroną historyczne elementy zagospodarowania zabytkowych zespołów budowlanych dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, gdzie obok istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, nawierzchni, takich jak: płyty żeliwne, ryflowane lub bruk kamienny, zespołów wartościowej zieleni, występuje również wyposażenie podwórek, takie jak: włazy kanalizacyjne i inne elementy infrastruktury technicznej. Sformułowanie „inne elementy

infrastruktury technicznej” dotyczy elementów zagospodarowania podwórek zabytkowych zespołów budowlanych, a zatem widocznych elementów infrastruktury technicznej, które mogą stanowić wizualnie wartościowe elementy wyposażania tych zabytków.

Ad. 7.8. Postanowienia § 9 pkt 1 lit. a tiret trzecie projektu planu mają za zadanie objąć ochroną historyczne elementy zagospodarowania zabytkowych zespołów budowlanych dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, gdzie obok istniejącego powierzchniowego zbiornika wodnego, nawierzchni, takich jak: płyty żeliwne, ryflowane lub bruk kamienny, wyposażenia podwórek, takich jak: włazy kanalizacyjne i inne elementy infrastruktury technicznej występują również zespoły wartościowej zieleni. Określenie „zespoły wartościowej zieleni” odnosi się do istniejących grup zieleni położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, podnoszących jakość otoczenia dawnych zespołów fabrycznych. Jej zachowanie jest konieczne ze względu na to, iż obszar objęty projektem planu jest bardzo ubogi w roślinność. Nie wyklucza to jednak stosowania przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, z późn. zm.), która reguluje m. in. kwestie usunięcia drzew i krzewów. Wobec powyższego nie ma niebezpieczeństwa, że jak to ujęto w uwadze „każdy kawałek trawnika mógłby być uznany za zespół wartościowej zieleni”, gdyż regulacjom ustawowym podlegają wyłącznie niektóre rodzaje drzew i krzewów.

Ad. 7.9. Postanowienia § 9 pkt 1 lit. c tiret drugie projektu planu zakazujące lokalizacji we wnętrzach urbanistycznych oraz w obszarze ekspozycji nowych stacji transformatorowych SN/NN, obiektów służących gromadzeniu odpadów stałych oraz szybów wind osobowych nie jest bezprzedmiotowy. Wprawdzie wnętrza urbanistyczne znajdują się poza liniami zabudowy i nie ma możliwości budowy w ich granicach budynków, to definicja linii zabudowy określona w § 4 ust. 1 umożliwia przekraczanie tej linii wymienionymi elementami, wśród których znajdują się m.in. szyby wind osobowych. Ma to na celu umożliwienie rozbudowy budynku o szyby wind osobowych lub dobudowanie do budynku szybów wind osobowych poza liniami zabudowy, jednak z wyłączeniem lokalizacji m. in. we wnętrzach urbanistycznych. Dotyczy to również zabytków, na warunkach określonych w § 9 pkt 3 lit. d. Odnośnie zapisu § 9 pkt 3 lit. d, dopuszczającego dla zabytków lokalizację na elewacji, poza pierzeją ulic, m. in. schodów bez obudowy, ma on na celu umożliwienie budowy takich schodów nawet w sytuacji, gdy nie byłyby one historycznym elementem zabytku, ale wynikałyby z potrzeby zapewnienia komunikacji pionowej. Ewentualne drogi ewakuacyjne w postaci obudowanych klatek schodowych można lokalizować poprzez rozbudowę lub przebudowę obiektów zabytkowych, zgodnie z zapisem § 9 pkt 3 lit. c tiret drugie, który dopuszcza prowadzenie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami z zakresu prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania.

Odnośnie wyznaczonych na rysunku projektu planu linii zabudowy, mają one na celu określenie tych części działki budowlanej, na których będzie możliwe lokalizowanie budynków. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) w planie miejscowym obowiązkowo określa się linie zabudowy, które są elementem koniecznym do prawidłowego ukształtowania przestrzeni zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Ad. 7.10. Obwiedzenie liniami zabudowy budynków oznaczonych symbolami 8a, 8b i 9, które są obiektami zabytkowymi służy ich ochronie i uniemożliwieniu ich dowolnego przekształcania. Dopuszczone w projekcie planu dla zabytków działania budowlane wychodzące poza chronioną substancję zabytkową, umożliwiają szereg przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych potrzeb oraz przepisów prawa budowlanego, w tym wymagań przeciwpożarowych, co reguluje m. in. zapis § 9 pkt 3 lit. c tiret drugie, który dopuszcza prowadzenie robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami z zakresu prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania.

Ad. 7.11. Postanowienia § 9 pkt 3 lit. b tiret piąte projektu planu służą ochronie zabytku poprzez ochronę co najmniej jednego okna i jednej pary drzwi jako elementu in situ, z dopuszczeniem od strony pomieszczenia zastosowania okna lub drzwi wykonanych współcześnie i posiadających podział jak element in situ. Zapis z oczywistych względów nie dotyczy zabytków, w których przed wejściem w

życie niniejszego planu wszystkie okna i drzwi zostały wymienione i nie zachował się żaden element in situ.

Ad. 7.12. Postanowienia § 9 pkt 3 lit. c tiret pierwsze nie zakazują rozbiórki budynków zabytkowych, jak to ujęto w uwadze, ale zakazuje prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku, który uległ zniszczeniu, innych niż rekonstrukcja zabytku. Ma to na celu ochronę istniejących zabytków, jako największej wartości kulturowej tego obszaru, stanowiącej dobro społeczne. Biorąc jednak pod uwagę ewentualne zniszczenie zabytku mogące zakończyć się rozbiórką, wprowadzono obowiązek rekonstrukcji zabytku, która zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 projektu planu oznacza budowę lub prowadzenie robót budowlanych, których celem jest odtworzenie zniszczonego zabytku na podstawie zachowanych planów, projektów, fotografii lub szkiców, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu. Określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) jest obligatoryjnym ustaleniem planu. Ustalenia te muszą być jednoznaczne i nie mogą podlegać zmianie lub uściśleniu w formie zaleceń konserwatorskich po wejściu w życie planu. Projekt planu zanim został wyłożony do publicznego wglądu przeszedł procedurę uzgadniania i opiniowania z właściwymi organami i instytucjami, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, również z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków, który wydał uzgodnienie planu postanowieniem z dnia 5 lipca 2016 r. - pismo znak: WUOZ-A.5150.112.2016.AD. Ustalone w projekcie planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikają również z wniosków zgłaszanych przez Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Odnosnie przywołanego w uwadze przykładu planu miejscowego, którego zapisy dotyczące nieistniejących zabytków zakwestionował sąd, zaznaczyć należy, że niniejszy projekt planu nie zobowiązuje do odbudowy zabytków, które uległy rozbiórce przed wejściem planu w życie, a jedynie obejmuje ochroną zabytki istniejące.

Ad. 7.13. Zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 3 pkt 4 lit. b projektu planu obowiązuje nakaz zaznaczenia kształtu dachu szedowego w „elewacji do szczególnego ukształtowania”, wskazanej na rysunku planu. Zapis ten nie ustala obowiązku zachowania przedmiotowej ściany, ani nie uniemożliwia przebudowy budynku, którego ściana jest elementem.

Ad. 7.14. Przeznaczenie terenu, zarówno uzupełniające jak i podstawowe, a także relacje między nimi zostały zdefiniowane w projekcie planu. Zgodnie z definicją, zawartą w § 4 ust. 1 przeznaczenie terenu to ustalona w planie funkcja terenu, przy czym przeznaczenie podstawowe jest przeznaczeniem przeważającym na działce budowlanej w stosunku do przeznaczenia uzupełniającego. W przypadku terenu oznaczonego symbolem 1U/KS przeznaczeniem podstawowym, czyli takim, które musi przeważać na działce budowlanej, jest zabudowa usługowa oraz garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe (funkcje te mogą występować razem lub wymiennie), natomiast przeznaczeniem uzupełniającym, czyli takim, które nie może przeważać na działce budowlanej jest m. in. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ponadto zgodnie z ustaleniem § 17 ust. 3 pkt 4 lit. a zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dopuszczona jest wyłącznie w strefie wyższej zabudowy. Oznacza to, że zarówno teren 1U/KS, jak i działka budowlana wyodrębniona z tego terenu nie może zostać w całości zagospodarowana pod funkcję mieszkaniową.

Ad. 7.15. Określony w § 17 ust. 3 pkt 2 lit. b wskaźnik intensywności zabudowy razem z pozostałymi wskaźnikami i liniami zabudowy kształtują sposób zabudowy działki budowlanej. Ustalone w projekcie planu wskaźniki: intensywność zabudowy i powierzchnia zabudowy są wartościami maksymalnymi, natomiast, wysokość zabudowy, która posiada wartości minimalne i maksymalne została ustalona różnie, w zależności od strefy. Zabudowa o wysokości do sześciu kondygnacji została dopuszczona wyłącznie w strefie wyższej zabudowy, natomiast wskaźnik intensywności zabudowy dotyczy całego terenu. Wskaźnik intensywności zabudowy nie musi być, i w tym przypadku, nie jest jednoznaczny z zabudową działki budynkami o maksymalnej dopuszczalnej wysokości i powierzchni zabudowy.

Ad. 7.16. Ustalona w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 1U/KS maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów lokalizowanych w strefie wyższej zabudowy, wskazanej na rysunku planu, wynosząca 20 m jest największym dopuszczonym wskaźnikiem wysokości dla nowych budyn-

ków w całym obszarze objętym projektem planu. Celem ustalenia maksymalnej wysokości na poziomie 20 m była ochrona ekspozycji zabytkowych zespołów pofabrycznych, jako nadrzędnej wartości. Jednocześnie należy wyjaśnić, iż ustalona w projekcie planu ilość kondygnacji dla nowej zabudowy jest wartością maksymalną, co oznacza że nie ma konieczności budowy wyłącznie budynków sześciokondygnacyjnych. Niemniej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) możliwa jest realizacja sześciokondygnacyjnych budynków, zawierających dopuszczoną w projekcie planu funkcję mieszkaniową i garażową, o wysokości nieprzekraczającej 20 m.

Ad. 7.17. Ustalony w § 17 ust. 3 pkt 4 lit. b oraz § 18 ust. 3 pkt 4 lit. c zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnych nowej zabudowy ponad poziom powierzchni gruntu oznaczony na mapie, na której sporządzono rysunek planu nie reguluje kwestii poziomu usytuowania kondygnacji parteru względem terenu, gdyż dotyczy kondygnacji podziemnych.

Ad. 7.18. Ustalony w § 17 ust. 3 pkt 4 lit. c. oraz § 18 ust. 3 pkt 4 lit. d zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych poza budynkami nie wyklucza stosowania dla gromadzenia odpadów kontenerów, gdyż kontenery do gromadzenia odpadów mogą być usytuowane w pomieszczeniach budynku. Celem zapisu było minimalizowanie uciążliwości, w związku z dopuszczeniem na terenie 1U/KS funkcji chronionej, jaką jest zabudowa mieszkaniowa, a także dbałość o ład przestrzenny poprzez wykluczenie lokalizowania miejsc do gromadzenia odpadów w miejscu widocznym.

Ad. 7.19. Przeznaczenie terenu, zarówno uzupełniające jak i podstawowe, a także relacje między nimi zostały zdefiniowane w projekcie planu. Zgodnie z definicją, zawartą w § 4 ust. 1 przeznaczenie terenu to ustalona w planie funkcja terenu, przy czym przeznaczenie podstawowe jest przeznaczeniem przeważającym na działce budowlanej w stosunku do przeznaczenia uzupełniającego. W przypadku terenu oznaczonego symbolem 2U/KS przeznaczeniem podstawowym, czyli takim, które musi przeważać na działce budowlanej, jest zabudowa usługowa oraz garaże naziemne, podziemne lub parkingi powierzchniowe (funkcje te mogą występować razem lub wymiennie), natomiast przeznaczeniem uzupełniającym, czyli takim, które nie może przeważać na działce budowlanej jest m. in. zabudowa produkcyjna, składowe i magazyny. Ponadto w § 18 ust. 3 pkt 4 lit. a ustalono zakaz lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów w odległości mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem, z wyjątkiem przedsięwzięć funkcjonujących w dniu wejścia w życie planu, których ograniczenie to nie obowiązuje. Oznacza to, że zarówno teren 2U/KS, jak i działka budowlana wyodrębniona z tego terenu nie może zostać w całości zagospodarowana pod funkcje produkcyjne i magazynowe.

Ad. 7.20. Ustalony w § 18 ust. 2 pkt 3 lit. a maksymalne i minimalne wskaźniki wysokości zabudowy dotyczą nowych budynków budowanych na podstawie ustaleń niniejszego planu, po jego wejściu w życie i nie dotyczą istniejącej zabudowy (ograniczają jedynie możliwość jej nadbudowy do podanych wartości), ani zabytków, które objęte są ochroną i z zasady nie mogą podlegać nadbudowie ani rozbudowie (z wyjątkiem dopuszczonych w § 9 szczególnych działań). Ustalony parametry wysokości dla nowych budynków wynikają z analizy wysokości zabudowy sąsiedniej oraz są dostosowane do istniejących na tym terenie zabytków w celu ochrony ich ekspozycji i zachowania ładu przestrzennego. Zaproponowane w uwadze wartości dla wysokości nowych obiektów znacznie przewyższają wysokość obiektów zabytkowych, których ochrona jest nadrzędnym celem. Jednocześnie należy wyjaśnić, iż ustalona w projekcie planu ilość kondygnacji dla nowej zabudowy jest wartością maksymalną. Niemniej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) możliwa jest realizacja trzykondygnacyjnych budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m.

Ad. 7.21. Zgodnie z ustaleniami projektu planu na terenie oznaczonym symbolem 2U/KS w odległości mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego projektem planu możliwa jest lokalizacja wyłącznie zabudowy usługowej oraz garaży naziemnych, podziemnych lub parkingów powierzchniowych. Wynika to z konieczności ochrony znajdujących się w sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej, które zgodnie z zasadami prawidłowego kształtowania przestrzeni nie mogą sąsiadować bezpośrednio z obiektami mogącymi mieścić funkcje uciążliwe. Wynika to również

z kierunków zagospodarowania wyznaczonych dla tego obszaru w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, gdzie dopuszczona jest zarówno funkcja przemysłowo-usługowa, jak i mieszkaniowa wielorodzinna (PU/MW), przy czym funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jest funkcją pożądaną. W związku z tym zapis § 18 ust. 3 pkt 4 lit. a projektu planu oznacza, że w przypadku zmiany przedsięwzięć z zakresu produkcji, składów i magazynów na inne, niż funkcjonujące w dniu wejścia w życie planu, lokalizacja nowych będzie możliwa w odległości nie mniejszej niż 30 m od południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem.

Ad. 7.22. Zgodnie z ustaleniami § 18 ust. 3 pkt 4 lit. b projektu planu obowiązuje nakaz zaznaczenia kształtu dachu szedowego w „elewacji do szczególnego ukształtowania”, wskazanej na rysunku planu. Zapis ten nie ustala obowiązku zachowania przedmiotowej ściany, ani nie uniemożliwia przebudowy budynku, którego ściana jest elementem, ale ma na celu zachowanie szczególnego charakteru obszaru, w którym dominują zabytkowe zespoły pofabryczne. Jednocześnie wyznaczona na rysunku projektu planu obowiązująca linia zabudowy nie oznacza konieczności budowy budynku na całej długości tej linii, gdyż zgodnie z definicją zawartą w § 4 ust. 1 projektu planu obowiązująca linia zabudowy obliguje jedynie do sytuowania wzdłuż niej minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku.

Ad. 7.23. Ustalone w projekcie planu warunki w zakresie scalania i podziałów nieruchomości nie dotyczą podziałów nieruchomości dokonywanych poza procedurą scalania i podziału, co wynika z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej plan miejscowy, jako akt prawny niższego rzędu w stosunku do ustawy, nie może powielać regulacji ustawowych, ani wprowadzać w tym zakresie żadnych modyfikacji. Ponadto ustalone w projekcie planu minimalne wielkości działek uzyskiwanych w procedurze scalenia i podziału wynikają z uwag zgłaszanych przez przedsiębiorców i właścicieli nieruchomości objętych projektem planu i są znacząco niższe od przyjętych w projekcie wyłożonym poprzednio do publicznego wglądu. Przyjęte wielkości gwarantują prawidłowe zagospodarowanie działki, zgodne z przeznaczeniem określonym w projekcie planu.

Ad. 7.24. Droga 12KDD została wprowadzona w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej do działek budowlanych, które tego dostępu nie posiadają, przede wszystkim dla działki 12/8, obręb P-18. W stosunku do projektu planu poprzednio wyłożonego, na skutek zgłoszonych uwag i w wyniku rozmów prowadzonych w trakcie spotkań z przedsiębiorcami i właścicielami nieruchomości objętych projektem planu została znacząco ograniczona do niezbędnego minimum, a mianowicie do placu do zawracania będącego zakończeniem drogi publicznej projektowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej oraz alei Włókniarzy. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego.

Ad. podsumowania, które uwaga zawierała:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i do momentu obecnego wyłożenia do publicznego wglądu przeszedł procedurę formalno-prawną określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Prace nad projektem planu zostały zapoczątkowane uchwałą Nr LXVIII/1312/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej, a ich szeroki zakres i nadrzędny cel, jakim było ustalenie zasad ochrony historycznych zespołów budowlanych: dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz

dawnej fabryki Karola Bennicha oraz umożliwienie zabudowy pozostałych terenów w sąsiedztwie obszarów historycznych przyczyniły się znacząco do tak długiego okresu sporządzania. Konieczne było również sformułowanie ustaleń dla historycznych zespołów pofabrycznych, które ulegały w późniejszym okresie rozbudowie i przekształceniom własnościowym, zgodnie z wytycznymi dla tego obszaru określonymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Niniejsze Studium określa dla obszaru objętego projektem planu funkcje przemysłowo-usługowe oraz mieszkaniowe wielorodzinne, przy czym funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jest funkcją pożądaną, do której należy dążyć.

Nie oznacza to jednak całkowitej eliminacji funkcji przemysłowo-usługowych, które już w przeszłości były dominującym zagospodarowaniem tego obszaru, ale dostosowanie ich do obecnego sąsiedztwa i kierunków rozwoju wyznaczonych dla tego obszaru. Ma to odzwierciedlenie również w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.), stanowiącej politykę sektorową „Strategii zintegrowanego rozwoju Łodzi 2020+”, uchwaloną przez Radę Miejską w Łodzi uchwałą Nr XLIII/824/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. W dokumencie tym przedmiotowy obszar znajduje się w granicach Strefy Wielkomiejskiej, w której należy dążyć do maksymalnego zróżnicowania usług wymieszanych z funkcją mieszkaniową, a nawet nieuciążliwą, drobną produkcją. Natomiast zadaniem planu miejscowego jest ukształtowanie struktury przestrzennej tak, aby funkcje mogące powodować uciążliwość nie kolidowały z funkcjami chronionymi i nie prowadziły do konfliktów społecznych.

Dodatkowym aspektem była konieczność wypracowania kompromisowych rozwiązań w zakresie gospodarowania przestrzenią. W tym celu przy sporządzaniu planu rozbudowano procedurę o dodatkowe elementy partycypacji społecznej w formie szeregu spotkań z możliwością składania dodatkowych wniosków. Powyższe czynniki wpłynęły w sposób znaczący na czas sporządzania planu, który w wyniku uwag zgłaszanych przez interesariuszy był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu.

Zarzucana w niniejszej uwadze niezgodność projektu planu z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) jest bezpodstawną. Nie ma bowiem sprzeczności między wyznaczeniem na przedmiotowym terenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, następnie sporządzeniem i przyjęciem gminnego programu rewitalizacji a uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będącego miejscowym planem rewitalizacji. Należy zaznaczyć, że prace nad niniejszym projektem planu rozpoczęto na długo przed powstaniem ustawy o rewitalizacji, a jego zapisy nie są sprzeczne z regulacjami tejże ustawy. Zgodnie z art. 37f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy. Miejscowy plan rewitalizacji jest szczególną formą planu miejscowego. Jeżeli na całości albo części obszaru rewitalizacji obowiązuje plan miejscowy i został uchwalony gminny program rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji można również uchwalić w wyniku zmiany planu miejscowego.”

Biorąc powyższe pod uwagę przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez radę gminy nie koliduje z podjęciem w następnej kolejności prac nad miejscowym planem rewitalizacji, jeżeli faktycznie zajdzie taka potrzeba.

W odniesieniu do zarzucanego w uwadze przekroczenia przez organy administracji publicznej tzw. „władztwa planistycznego” – wyjaśnienie jak dla pkt. 1 uwagi.

Uwaga nr 2

- a) wpłynęła dnia 18 października 2016 r.,
- b) dotyczy: działek o nr ewid. 12/15, 12/16, 12/32, obręb P-18 oraz całego obszaru objętego planem,
- c) przeznaczenie w planie:

- działki o nr ewid. 12/15, 12/16, 12/32, obręb P-18 znajdują się w granicach terenu oznaczonego symbolem: 3P/U (teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej),
- dla całego obszaru objętego planem wyznaczono tereny oznaczone symbolami: 1U/KS i 2U/KS (tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej), 3P/U, 4P/U i 5P/U (tereny zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej), 6EE/U (teren urządzeń elektroenergetycznych oraz zabudowy usługowej), 7U i 8U (tereny zabudowy usługowej), 9ZP (teren zielni urządzonej publicznej), 10KDZ, 11KDZ i 12KDD (tereny dróg publicznych), 13KDW (teren drogi wewnętrznej).

Państwo Bożena i Andrzej Bartosiak, ul. Łąkowa 7A, 90-562 Łódź, Justyna Bartosiak, ul. Łąkowa 7B, 90-562 Łódź, Bożena, Justyna, Andrzej Bartosiak ul. Łąkowa 7C, 90-562 Łódź złożyli następującą uwagę - cytat:

„1. Wnioskuję się o dodanie w tekście projektu planu po § 5 pkt. 1 lit. c nowego § 5 pkt 1 lit. c o treści: „dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi i/lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką, która nie jest działką budowlaną w rozumieniu definicji zawartej w § 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami” lub w formie indywidualnego ustalenia w § 19 „dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi i/lub drzwiowymi we wspólnej granicy z terenem oznaczonym symbolem 13KDW” i odpowiednie zastrzeżenie dopuszczające powyższe w ustaleniach ogólnych (§ 5).

2. Wnioskuję się o dodanie w tekście projektu planu po § 5 pkt 1 lit. c nowego § 5 pkt 1 lit. c o treści „dla stref wyższej zabudowy dopuszczenie lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli wzdłuż granicy na sąsiedniej działce budowlanej nie wyznaczono strefy wyższej zabudowy”.

3. Wnioskuję się o preredagowanie § 11 ust. 1 pkt 1 tekstu projektu planu poprzez:

- a. *Wskazanie, że zakaz lokalizacji budynków, dotyczy tylko nowych budynków, nieistniejących w dniu wejścia przedmiotowego miejscowego planu w życie,*
 - b. *Doprecyzowanie, że zakaz lokalizacji budynków dla budynków już istniejących położonych poza liniami zabudowy nie narusza praw określonych w § 5 pkt 1 lit. d (remont, przebudowa, rozbiórka lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane),*
 - c. *Doprecyzowanie, że zakaz lokalizacji budynków nie dotyczy budynków już istniejących położonych w liniach zabudowy i możliwości ich, zgodnego z szczegółowymi postanowieniami planu: remontu, przebudowy, rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych,*
 - d. *Ograniczenie strefy bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej do:*
 - *14,5 m (od skrajnego przewodu linii) w rzucie dla zabudowy mieszkaniowej wraz z zaznaczeniem, że strefa ochronna może ulec zmniejszeniu w przypadku kiedy natężenie pola elektromagnetycznego nie przekracza 1 kV/m,*
 - *6 m w pionie dla zabudowy nie mieszkaniowej,*
- tj. do wartości zgodnych z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź - Miasto z dnia 18 września 2015 r., znak: L.dz.RZ/ZU/PD/p.20514/w19806/2015.”.*

Dodatkowo uwaga zawierała uzasadnienie - cytat:

„Uzasadnienie

Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi 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, wy-

ważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia. Ponadto pomimo, iż jest to już trzecie wyłożenie przedmiotowego projektu planu do publicznego wglądu, zostały w nim zawarte nowe, istotne ustalenia, których nie było w poprzednich projektach i do których składający uwagę nie mieli możliwości ustosunkować się na wcześniejszych etapach procedury planistycznej.

Ad. 1

Zgodnie z treścią § 5 pkt 1 lit. c tekstu projektu planu dopuszczono lokalizację ściany budynku bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Należy jednak zaznaczyć, iż na terenie objętym zasięgiem przedmiotowego projektu planu występują sytuacje, w których działka budowlana graniczy z działką niebudowlaną (rozumianej wg definicji z ustawy o gospodarce nieruchomościami), w szczególności z drogą wewnętrzną (por. dz. nr ew. 12/15 i droga wewnętrzna 13KDW). W takiej sytuacji należy dopuścić, aby lokalizowana przy granicy z działką niebudowlaną ściana budynku mogła posiadać otwory drzwiowe i okienne (zarówno już istniejące jak i nowe) - ograniczenie powyższego stanowi niedopuszczalną ingerencję w prawo własności, nieopartą jakimikolwiek racjonalnymi przesłankami. Przytoczyć należy wypowiedzi orzecznictwa: „Zasada proporcjonalności będzie naruszona zawsze, o ile dojdzie do ingerencji w prawo własności chronione w myśl art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. bez uzasadnienia innymi wytycznymi racjonalnego planowania, wskazanymi w art. 1 ust. 2 u.p.z.p. W razie braku uzasadnienia dla wprowadzenia określonych ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, za utrzymaniem w obrocie prawnym regulacji je stanowiących nie przemawiają żadne racjonalne przesłanki a prowadziłoby to do utrzymania stanu sprzecznego z regulacjami rangi konstytucyjnej (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP).” - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 czerwca 2012 r., sygn. akt II OSK 710/12, tak samo wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dn. 21 marca 2012 r., sygn. akt IV SA/Wa 33/12.

Jeżeli dla danej działki budowlanej po przeciwnej stronie granicy znajduje się działka niebudowlana, żadne wytyczne racjonalnego planowania nie sprzeciwiają się aby przy granicy sytuować ścianę, wraz z otworami okiennymi, o co wnosi się niniejszą uwagą.

Ad. 2

Per analogiam do punktu poprzedniego należy zauważyć, iż w przedmiotowym projekcie planu występują sytuacje, w której na jednej z działek wyznaczono położoną wzdłuż granicy strefę zabudowy wysokiej (por. dz. ew. 12/15), tj. o wysokości maksymalnej 16,5 m, natomiast na działce sąsiedniej wyznaczono wzdłuż tej samej granicy jedynie strefę zabudowy „zwykłej” (tj. innej niż wysoka) o maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0 m (por. dz. ew. 12/30). W konsekwencji jest oczywistym, iż skoro dopuszczono możliwość lokalizacji ścian budynku przy granicy to w opisanej powyżej sytuacji należy dopuścić możliwość realizacji otworów okiennych dla części zabudowy wysokiej, która będzie znajdowała się ponad zabudową na działce sąsiedniej. Brak jest jakiegokolwiek wytycznej racjonalnego planowania, która sprzeciwiała by się powyższemu, natomiast nieuwzględnienie wnioskowanej uwagi będzie stanowiło nieuprawnioną ingerencję w prawo własności (por. cytowane orzecznictwo w punkcie poprzedzającym).

Ad. 3

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że wyznaczenie strefy bezpieczeństwa dopiero w projekcie wyłożonym po raz trzeci do publicznego wglądu i przyjęcie dla niej w tekście projektu planu ustaleń ingerujących w prawo własności stanowi rażące naruszenie art. 8 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2016 poz. 23): „Art. 8. Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej.”.

Ponadto zgodnie z wypowiedziami orzecznictwa „(...) plan miejscowy, jako przepis prawa miejscowego, zawarte w nim zagadnienia powinien regulować w sposób jednoznaczny, nienasuwający wątpliwości interpretacyjnych.” - wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dn. 22 lipca 2010 r., sygn. akt II SA/Łd 758/10:

Analogicznie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt II OSK 1334/12: „Określone w planie miejscowym przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne i nie

może budzić wątpliwości, co do sposobu zagospodarowania danego terenu już z chwilą wejścia planu w życie.”.

Tymczasem w przedmiotowym projekcie planu w sposób całkowicie niejasny sformułowano § 11 ust. 1 pkt 1 pozostawiając bardzo istotne wątpliwości interpretacyjne, które, w świetle przytoczonych powyżej wypowiedzi judykatury, nie mogą się ostać.

Ad. a)

Zgodnie z zasadą ochrony praw nabytych, przedmiotowy zakaz powinien dotyczyć tylko i wyłącznie nowych budynków, nieistniejących w dniu wejścia planu w życie. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99: „Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny. (...) Wynikająca z niej zasada *lex retro non agit* oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.”.

Składający uwagę, nabyli swoje działki jako tereny przemysłowe i od wielu lat na działkach tych prowadzona jest działalność produkcyjno-usługowa - także w budynkach, które objęte są zasięgiem wyznaczonej w § 11 ust. 1 pkt 1 tekstu projektu planu strefy. Brak jest podstaw, aby przedmiotowy plan, wprowadzał jakiegokolwiek ograniczenia, dla już istniejących budynków.

Ad. b)

Nie wskazano *expressis verbis* relacji pomiędzy § 11 ust. 1 pkt 1, a § 5 pkt 1 lit. d projektu tekstu planu przez co niejasnym jest czy dla budynków położonych równocześnie:

1. w strefie bezpieczeństwa od linii wysokiego napięcia,
2. poza liniami zabudowy

możliwe są: remont, przebudowa, rozbiórka lub konieczne do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego roboty budowlane. Powyższe, zgodnie z przytoczonym orzecznictwem, winno zostać jednoznacznie doprecyzowane, w kierunku przedstawionym przez składających uwagę.

Ad. c)

Nie wskazano *expressis verbis* relacji pomiędzy § 11 ust. 1 pkt 1 projektu tekstu planu, a możliwością dla już istniejących budynków położonych w liniach zabudowy i możliwości ich, zgodnego z szczegółowymi postanowieniami planu: remontu, przebudowy, rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy oraz koniecznych do doprowadzenia do zgodności z przepisami prawa budowlanego robót budowlanych). Powyższe, zgodnie z przytoczonym orzecznictwem, winno zostać jednoznacznie doprecyzowane, w kierunku przedstawionym przez składających uwagę.

Ad. d)

Art. 11 ust. 1 pkt 1 projektu tekstu planu w sposób arbitralny wyznaczył strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej jako 18 m od osi tej linii. Tymczasem zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź-Miasto z dn. 18 września 2015 r., znak L.dz. RZ/ZU/PD/p.20514/w19806/2015 (w załączeniu) gestor sieci wskazał, że ww. strefa w rzucie dla zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić 14,5 m (z możliwością zmniejszenia strefy - por. cytaty poniżej) od skrajnego przewodu linii oraz 6 m w pionie dla zabudowy niemieszkaniowej:

„(...) w odpowiedzi na Państwa pismo informuję, że przez działki 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C znajduje się linia dwutorowa 110kV (...) Przy zagospodarowaniu terenu działek nr 12/15 i 12/16, w Łodzi przy ul. Łąkowej 7A i 7C, w pobliżu linii napowietrznych 110kV, należy kierować się następującymi wytycznymi:

- a) *Odległość pozioma budynków mieszkalnych od skrajnego przewodu linii napowietrznej 110kV, nie może być mniejsza niż 14,5 m. Strefa ochronna może ulec zmniejszeniu w przypadku, kiedy natężenie pola elektromagnetycznego nie przekracza 1kV/m (...),*
- b) *Budynki niemieszkalne (gospodarcze, usługowe, produkcyjne itp.) w pobliżu linii napowietrznej 110 kV, które nie będą przeznaczone dla stałego pobytu ludzi (powyżej 8 godzin na dobę), można lokalizować w dowolnym miejscu działki z tym, że w przypadku lokalizacji obiektu bezpośrednio pod linią, należy zachować minimalną odległość pionową, wynoszącą 6 m, pomiędzy najniższej zawieszonym przewodem, a konstrukcją budynku”.*

W konsekwencji wnosi się o wyznaczenie strefy spójnej z ww. pismem zarządcy infrastruktury, w szczególności podkreślając, że w przypadku zabudowy niemieszkalniowej brak jest jakichkolwiek podstaw do wyznaczenia tak rozległej strefy bezpieczeństwa jak to uczyniono w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Zważywszy na powyższe oraz mając na uwadze treści przytoczonego powyżej pisma z dn. 18 września 2015 r. nieuwzględnienie niniejszej uwagi, będzie stanowiło jawną, nieuprawnioną, niemającą uzasadnienia w racjonalnych wytycznych planowania, istotną ingerencję w prawo własności (por. orzecznictwo cytowane w pkt 1). Równocześnie nieuwzględnienie niniejszej uwagi wypełni m.in. dyspozycję art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.):

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu (...)

wraz z istotnymi, negatywnymi konsekwencjami finansowymi dla Miasta Łódź.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 2 w części dotyczącej pkt. 1 i 2 i uwzględnić uwagę nr 2 w części dotyczącej pkt 3.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 2 w części dotyczącej pkt. 1 i 2 i uwzględnić uwagę nr 2 w części dotyczącej pkt 3.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Uwaga jest bezpodstawna. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), które określa m. in. zasady sytuowania budynków, ogranicza odległość budynku jedynie od granicy z sąsiednią działką budowlaną. Nie ma więc potrzeby wprowadzania do projektu planu zapisu, który umożliwiłby lokalizację budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z działką niebudowlaną, bo takie działanie nie jest w żaden sposób ograniczone w przepisach prawa.

Ad. 2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) można sytuować budynek bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną wyłącznie w przypadku gdy ściana, która znajdzie się w granicy nie będzie posiadała otworów okiennych lub drzwiowych, przy czym dopuszczenie to musi wynikać z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego względu w projekcie planu znalazł się zapis § 5 pkt 1 lit. c mówiący o dopuszczeniu lokalizacji ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną. Plan miejscowy nie może liberalizować regulacji zawartych w aktach prawnych wyższego rzędu, jakim jest ww. rozporządzenie. Z tego względu nie może dopuścić możliwości lokalizacji ściany budynku z otworami okiennymi lub drzwiowymi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Ad. 3. Na skutek uwzględnienia uwagi postanowiono zrezygnować w projekcie planu z postanowień § 11 ust. 1 pkt 1. Uregulowanie kwestii ograniczeń w użytkowaniu terenu przeznaczonego pod zabudowę, znajdującego się pod istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV, będzie możliwe na późniejszym etapie, w toku postępowania o wydanie indywidualnej decyzji z zakresu prawa budowlanego.

Ad. uzasadnienia, które uwaga zawierała:

Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do momentu wyłożenia do publicznego wglądu dokonano wszelkich uzgodnień z właściwymi instytucjami i organami, w wyniku których uzyskano pozytywne uzgodnienia i opinie umożliwiające wyłożenie planu. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. Plan miejscowy może co do zasady wprowadzać różnego rodzaju ograniczenia w zakresie zagospodarowania działek, o ile nie noszą one cech dowolności i są uzasadnione - czy to przepisami odrębnymi, czy też są wynikiem realizacji przez gminę obowiązku opiniowania i uzgadniania projektu planu z właściwymi organami i instytucjami wymienionymi w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca ograniczenia korzystania z nieruchomości, prowadzi w istocie do ograniczenia uprawnień właścicielskich. Jednakże naruszenie postanowieniami planu miejscowego prawa własności nie polega na tym, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego ogranicza w jakikolwiek sposób to prawo, lecz na tym, że wpływa na wykonywanie prawa własności sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że niniejszy projekt planu zawiera w swej treści zapisy możliwe do zrealizowania. Regulacje w nim zawarte są konsekwencją wyważenia potrzeb interesu publicznego z interesem prywatnym. Zapisy planu nie ograniczają nadmiernie prawa obywateli, w tym nie ingerują w istotę prawa własności, zaś określone ograniczenia w jego wykonywaniu mają związek z koniecznością uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielu warunków wynikających z ww. ustawy, jak również z innych przepisów szczególnych. Obowiązku uwzględnienia w planowaniu przestrzennym prawa własności nie można zatem utożsamiać z całkowitym zakazem ograniczania tego prawa, o czym stanowi wprost treść art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 3

a) wpłynęła dnia 18 października 2016 r.,

b) dotyczy: działek o nr ewid. 12/18, 12/29, 12/30, obręb P-18,

c) przeznaczenie w planie:

- działka o nr ewid. 12/18, obręb P-18 znajduje się w granicach terenów oznaczonych symbolami: 13KDW (teren drogi wewnętrznej), 8U (teren zabudowy usługowej) oraz 11KDZ (teren drogi publicznej),
- działka o nr ewid. 12/30, obręb P-18 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 3P/U (teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej),
- działka o nr ewid. 12/29, obręb P-18 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 13KDW (teren drogi wewnętrznej).

Pani mgr inż. arch. Jadwiga Wardecka, ul. Kongresowa 5/7 m 49, 93-376 Łódź jako pełnomocnik BRAND Sp. J. Łukasz Broniarczyk, ul. Łąkowa 3/5, 90-562 Łódź wnosi o wyznaczenie na rysunku planu dla działki 12/30 strefy wyższej zabudowy, zgodnie z wnioskiem załączonym do uwagi, w którym wnioskuje się o zmianę wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 14,5 m lub ujednoczenie z wysokością zabudowy sąsiedniej i przyjęcie 16,5 m. Jako uzasadnienie wniosku podaje się - cytat:

„Istniejący obiekt - parterowy ma wysokość 5,5 m, a ograniczenie wysokości budynku do 12,0 m uniemożliwi sporządzenie dokumentacji projektowej zgodnej z warunkami technicznymi i projektowaną technologią zakładu, co spowoduje brak możliwości realizacji inwestycji.”

Dodatkowo uwaga zawierała uzasadnienie - cytat:

„Jako właściciel działek, które nabyłem z podziału przedsiębiorstwa państwowego składałem wnioski (wnioski w aktach sprawy, kopia w załączeniu) do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej dotyczący zapisów w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru położonego w Rejonie ulic Andrzeja Struga i Łąkowej. Przedmiotowy wniosek stanowił jedyne możliwe warunki zagospodarowania w przywołanej jednostce planistycznej, które pozwolą na funkcjonowanie mojego zakładu. Działania inwestycyjne muszą podjąć, aby utrzymać się na rynku i rozwijać swoją firmę obecnie i w przyszłości; Nieuwzględnienie mojego wniosku doprowadzi do upadłości spółki, której jestem właścicielem i pozbawi pracy zatrudnionych w spółce ludzi, a Gminę Łódź do dochodu z tytułu podatków.

W związku z powyższym wnioskuję o wyznaczenie na rysunku planu dla działki 12/30 strefy wyższej zabudowy.

Moje plany inwestycyjne obejmują rozbudowę obecnie istniejących budynków produkcyjno-magazynowych zarówno w szersz, jak i w wyż do 3 kondygnacji naziemnych, jednakże ze względu na specyfikę procesu produkcyjnego planowana wysokość zabudowy przekroczy 12 m.

Zważywszy na doktryny i orzecznictwo sądowe w podobnych sprawach, powyższe oznacza, iż przedmiotowa uwaga jest zasadna i powinna zostać uwzględniona:

„Uwzględnienie prawa własności nieruchomości (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.) nie oznacza zakazu ograniczania tego prawa, gdy weźmie się pod uwagę treść art. 6 u.p.z.p. Regulacja ta wyklucza z pewnością dopuszczalność ingerencji w istotę prawa własności, a także nieuzasadnione z punktu widzenia interesu publicznego ograniczenie tego prawa w drodze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, z dnia 27 października 2011 r. sygn. akt II SA/Kr 1104/11.

Analogicznie wyrok NSA z dnia 27 stycznia 2011 r. sygn. akt II OSK 83/10, zgodnie z którym niedopuszczalne jest nadmierne ograniczenie chronionych konstytucyjnie (m.in. prawo własności) praw obywateli:

„Postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, a nie ograniczające nadmiernie prawa obywateli chronione konstytucyjnie.”.

W świetle powyższego wnoszę jak na wstępie, podkreślając równocześnie, że moje zamierzenia inwestycyjne umożliwią rozwój firmy, stworzą nowe miejsca pracy oraz pozostają w zgodzie z pozostałymi ustaleniami planu, w tym przede wszystkim ze wskaźnikiem powierzchni zabudowy oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi nr 3 w całości.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi nr 3 w całości.

Wyjaśnienie:

Przyjęta w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy dla terenu, którego dotyczy wnioski wynosząca 12 m jest wielkością, jaką ustalono dla większości terenów przeznaczonych pod zabudowę położonych poza strefą wyższej zabudowy. Taki sposób zróżnicowania wysokości zabudowy ma na celu przede wszystkim ochronę ekspozycji zabytkowych zespołów zabudowy przemysłowej - dawnej fabryki i willi Teodora Tietzena, dawnej fabryki Markusa Kohna oraz dawnej fabryki Karola Bennicha, jako nadrzędnego dobra powszechnego, z uwzględnieniem konieczności określenia zasad zabudowy terenów zainwestowanych współcześnie i podlegających rozwojowi.

W związku z tym, uwzględniając potrzeby przedsiębiorców i właścicieli nieruchomości objętych projektem planu, zgłaszane podczas dwóch poprzednich wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, w większości miejsc powiększono maksymalną wartość wysokości zabudowy w strefie wyższej zabudowy z 15 m do 16,5 m, natomiast poza strefą wyższej zabudowy z 10 m do 12 m, a także znacznie powiększono tereny przeznaczone pod zabudowę, również na nieruchomości należącej do wnioskodawcy (działka o nr ewid. 12/30, obręb P-18).

Podkreślić należy również, że określone w projekcie planu dla przedmiotowej nieruchomości wskaźniki wysokości, a mianowicie wysokość zabudowy - przyjmuje wartość minimalną (wynoszącą 4 m) oraz maksymalną (wynoszącą 12 m), natomiast liczba kondygnacji - przyjmuje wartość maksymalną. Oznacza to, że w zależności od przyjętej wysokości kondygnacji budynek może, ale nie musi osiągnąć maksymalnej ilości kondygnacji, nie może jej natomiast przekroczyć.

Ad. uzasadnienia, które uwaga zawierała:

Odnośnie przywołanych w uzasadnieniu uwagi orzeczeń sądów administracyjnych wskazać należy, iż w odniesieniu do procesu planistycznego to właśnie na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rada gminy uzyskuje kompetencje do ustanawiania - w granicach upoważnienia ustawowego - norm prawnych bezpośrednio oddziałujących na prawo własności. Treść art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami prawa, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, nie wyklucza dopuszczalności ingerencji organu planistycznego w prawo własności.

Rozważając kwestię naruszenia istoty prawa własności, do którego odwołano się w uwadze, wskazać należy, że projekt planu miejscowego nie stanowi ingerencji w istotę tego prawa. Ze względu na charakter prawa własności uzasadnione jest w tym zakresie odwołanie się do rozumienia naruszenia istoty prawa własności. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego podkreśla się, że „do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe stanie się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość rozporządzania rzeczą albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzania nią (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 maja 1999 r., SK 9/98, publ. OTK z 1999 r. Nr 4, poz. 78, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 1999 r., P 2/98, publ. OTK z 1999, Nr 1, poz. 2). Pozbawienie właściciela części - nawet znacznej - atrybutów korzystania lub rozporządzania rzeczą - nie musi oznaczać ingerencji w istotę tego prawa własności.”.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że niniejszy projekt planu zawiera w swej treści zapisy możliwe do zrealizowania. Regulacje w nim zawarte są konsekwencją wyważenia potrzeb interesu publicznego z interesem prywatnym. Zapisy planu nie ograniczają nadmiernie prawa obywateli, w tym nie ingerują w istotę prawa własności, zaś określone ograniczenia w jego wykonywaniu mają związek z koniecznością uwzględnienia w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielu warunków wynikających z ww. ustawy, jak również z innych przepisów szczególnych. Obowiązku uwzględnienia w planowaniu przestrzennym prawa własności nie można zatem utożsamiać z całkowitym zakazem ograniczania tego prawa, o czym stanowi wprost treść art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XL/1073/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 11 stycznia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI
POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ANDRZEJA STRUGA I ŁĄKOWEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

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

- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejącej drogi - ulicy Łąkowej, oznaczonej symbolem 11KDZ,
- budowa nowej drogi (plac do zawracania), oznaczonej symbolem 12KDD.

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





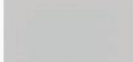
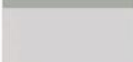











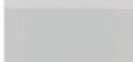

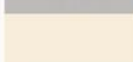


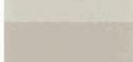





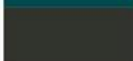


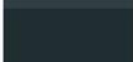
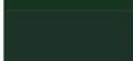

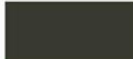
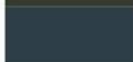



Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń Miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi


Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 4a
do uchwały Nr XL/1073/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 11 stycznia 2017 r.

PALETA BARW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY WYKAŃCZANIU ELEWACJI I DACHÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY ORAZ OGRODZEŃ		
DLA ZABYTKÓW		
ELEWACJE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CZĘŚCI MUROWANE OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ		
GRUPA 1 - ODCIENIE SZAROŚCI		
	NCS S 1000-N	
	NCS S 1500-N	
	NCS S 2000-N	
	NCS S 2500-N	
	NCS S 1002-Y	
	NCS S 1502-Y	
	NCS S 2002-Y	
	NCS S 2502-Y	
		
		
		
		
		
		
		
<p>UWAGA: SPOŚRÓD WYBRANYCH KOLORÓW NAJCIEMNIEJSZĄ BARWĘ NAKAZUJE SIĘ STOSOWAĆ NA COKOLE</p>		
GRUPA 2 - CEGLA PEŁNA		
	KOLOR NATURALNY, FUGI CEMENTOWO-WAPIENNE W KOLORZE JASNOSZARYM LUB BEŻOWYM	
GRUPA 3 - SZKŁO BEZBARWNE LUB W BARWIE SZAREJ		
GRUPA 4 - NATURALNE, NIESZLIFOWANE OKŁADZINY KAMIENNE		
DACHY: ODCIENIE SZAROŚCI LUB GRAFITU		
STOLARKA I ŚLUSARKA, METALOWE SZYLDY ORAZ ZEWNĘTRZNE METALOWE I DREWNIANE ELEMENTY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, W TYM OBIEKTÓW MAŁEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ		
	RAL 5008	
	RAL 6004	
	RAL 6006	
	RAL 6009	
	RAL 6012	
		
		
		
		
		
GRUPA 5 - NATURALNE DREWNO DĘBOWE		
<p>UWAGA: DOPUSZCZA SIĘ STOSOWANIE BARW Z INNEGO SYSTEMU OZNACZANIA KOLORÓW, KTÓRE STANOWIĄ ODPOWIEDNIKI BARW OKREŚLONYCH W TYM ZAŁĄCZNIKU.</p>		

Załącznik Nr 4b do uchwały Nr XL/1073/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 11 stycznia 2017 r.

PALETA BARW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY WYKAŃCZANIU ELEWACJI I DACHÓW OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, OBIEKTÓW MALEJ ARCHITEKTURY ORAZ OGRODZEŃ										
DLA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NIEBĘDĄCYCH ZABYTKAMI:										
ELEWACJE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CZĘŚCI MUROWANE OBIEKTÓW MALEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ										
GRUPA 1- ODCIENIE SZAROŚCI		GRUPA 2- ODCIENIE BARW NEUTRALNYCH				GRUPA 3- ODCIENIE RÓŻY		GRUPA 4- ODCIENIE ZIELENI		
NCS S 1000-N	NCS S 0502-R50B	NCS S 1005-Y10R	NCS S 1005-Y30R	NCS S 1505-Y50R	NCS S 0603-Y60R	NCS S 1005-Y80R	NCS S 0603-G80Y			
NCS S 1500-N	NCS S 1002-R50B	NCS S 1505-Y10R	NCS S 1505-Y30R	NCS S 2005-Y50R	NCS S 1005-Y60R	NCS S 2005-Y80R	NCS S 1005-G80Y			
NCS S 2000-N	NCS S 1502-R50B	NCS S 2005-Y10R	NCS S 2005-Y30R	NCS S 3005-Y50R	NCS S 1505-Y60R	NCS S 3005-Y80R	NCS S 1505-G80Y			
NCS S 2500-N	NCS S 2002-R50B	NCS S 1510-Y10R	NCS S 2010-Y30R	NCS S 4005-Y50R	NCS S 2005-Y60R	NCS S 4005-Y80R	NCS S 2005-G80Y			
NCS S 1002-Y	NCS S 0502-Y50R	NCS S 2010-Y10R	NCS S 3010-Y30R	NCS S 2010-Y50R	NCS S 1510-Y60R	NCS S 1510-Y80R	NCS S 3005-G80Y			
NCS S 1502-Y	NCS S 1002-Y50R	NCS S 3010-Y10R	NCS S 4010-Y30R	NCS S 3010-Y50R	NCS S 2010-Y60R	NCS S 2010-Y80R	NCS S 4005-G80Y			
NCS S 2002-Y	NCS S 1502-Y50R	NCS S 0603-Y20R	NCS S 0603-Y40R	NCS S 4010-Y50R	NCS S 3010-Y60R	NCS S 3010-Y80R	NCS S 1002-G50Y			
NCS S 2502-Y	NCS S 2002-Y50R	NCS S 1005-Y20R	NCS S 1005-Y40R	NCS S 5010-Y50R	NCS S 1005-Y70R		NCS S 1502-G50Y			
NCS S 3502-Y		NCS S 1505-Y20R	NCS S 1505-Y40R		NCS S 1505-Y70R		NCS S 2005-G50Y			
NCS S 4502-Y		NCS S 2005-Y20R	NCS S 2005-Y40R		NCS S 2005-Y70R		NCS S 2010-G50Y			
NCS S 1002-R		NCS S 1510-Y20R	NCS S 1510-Y40R		NCS S 1510-Y70R		NCS S 3010-G50Y			
NCS S 1502-R		NCS S 2010-Y20R	NCS S 2010-Y40R		NCS S 2010-Y70R		NCS S 4010-G50Y			
NCS S 2002-R		NCS S 3010-Y20R	NCS S 3010-Y40R		NCS S 3010-Y70R					
NCS S 2502-R		NCS S 2005-Y20R	NCS S 1002-Y50R		NCS S 5010-Y70R					
NCS S 3502-R		NCS S 3005-Y20R	NCS S 1502-Y50R		NCS S 3020-Y80R					
		NCS S 4005-Y20R	NCS S 1005-Y50R		NCS S 4020-Y80R					
<p>GRUPA 5 - SZKŁO BEZBARWNE LUB W BARWIE SZAREJ GRUPA 6 - NATURALNE, NIESZLIFOWANE OKŁADZINY KAMIENNE</p>										
DACHY: ODCIENIE SZAROŚCI, GRAFITU LUB BLACHY MIĘDZIANEJ										
ŚLUSARKA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, METALOWE SZYLDY ORAZ METALOWE ELEMENTY OBIEKTÓW MALEJ ARCHITEKTURY I OGRODZEŃ					BARWA STOLARKI					
RAL 7016	RAL 8019	RAL 7009	RAL 7010		BIAŁY	NCS S 1002-R50B	NCS S 3005-R80B	RAL 8016	NCS S 8010-Y70R	
RAL 7022		GRUPA 7 - KOLOR NATURALNY METALU, NIEMALOWANY			NCS S 1002-Y50R	NCS S 1005-R80B	NCS S 7020-Y40R			
<p>UWAGA: DOPUSZCZA SIĘ STOSOWANIE BARW Z INNEGO SYSTEMU OZNACZANIA KOLORÓW, KTÓRE STANOWIĄ ODPOWIEDNIKI BARW OKREŚLONYCH W TYM ZAŁĄCZNIKU</p>										

UWAGI:
 1)  PODZIAŁ NA TONACIE W OBRĘBIE GRUPY KOLORYSTYCZNEJ
 2) DLA ELEWACJI JEDNEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO NALEŻY STOSOWAĆ BARWY Z JEDNEJ TONACJI W OBRĘBIE JEDNEJ GRUPY KOLORYSTYCZNEJ
 3) KOLOR NAJCIEMNIEJSZY W RAMACH JEDNEJ TONACJI JEST KOLEM PRZEZNACZONYM DO STOSOWANIA WYŁĄCZNIE W PARTII COKŁOWEJ.