



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 12 czerwca 2018 r.

Poz. 3023

UCHWAŁA NR LXXI/1860/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 16 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej

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 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym 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 w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) działka narożna – działkę budowlaną graniczącą z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 4) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 5) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 6) głębokość działki – określony w metrach wymiar poziomy działki mierzony prostopadłe do pasa drogowego;
- 7) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 9) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pełniący funkcję handlową lub usługową;
- 10) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 11) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
 - g) elementów budynku wskazanych w ustaleniach szczegółowych dotyczących strefy przejścia oznaczonej na rysunku planu;
- 13) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 14) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w

przypadku występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej;

- 15) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 16) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 17) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 18) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 19) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 20) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 21) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 22) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np.: RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 23) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 24) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
 - a) dla terenów dróg i ciągów pieszych – liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi,
 - b) dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga – numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 25) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 26) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 27) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 28) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 29) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;

- 30) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 31) 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;
- 32) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 33) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim, w tym zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe ludności,
 - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.5.MW, 2.1.MW, 2.2.U, 2.5.U, 3.1.MW/U, 3.3.MW, 4.1.MW, 5.2.MW/U, 6.1.MW/U i 6.3.MW/U zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,

- d) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - e) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w terenach 2.1.MW i 2.2.U,
 - f) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w terenach: 1.2.MW, 1.5.MW, 2.5.U, 3.1.MW/U, 3.3.MW, 4.1.MW, 5.2.MW/U, 6.1.MW/U i 6.3.MW/U – wyłącznie w następujących przypadkach:
 - na sąsiedniej działce budowlanej istnieje zabudowa bezpośrednio przy tej granicy,
 - budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej,
 - budynek stanowi parking kubaturowy o nie więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej,
 - g) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 1 m dla zabudowy frontowej o wysokości wyższej niż 20 m oraz 0,5 m dla pozostałej zabudowy – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu,
 - d) ustalenia w zakresie minimalnej wysokości zabudowy dotyczą wyłącznie zabudowy frontowej,
 - e) dopuszczenie sytuowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w lit. a wyłącznie w przypadku translokowanego zabytku miejskiej architektury drewnianej, o którym mowa w § 22 ust. 3 pkt 3 lit. c;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
 - zwiększenie wysokości parteru,
 - wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, inną odmienną fakturą lub formą,
 - zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym,

b) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie w przypadku:

- ryzalitowej kompozycji elewacji pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 3 m,
- podcieni lub loggii, w miejscu ich usytuowania,
- kondygnacji powyżej gzymsu wieńczącego, attyki lub innego elementu kończącego ścianę,

c) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:

- elementy wejścia do budynku, takie jak: schody, pochylnia, podest, rampa – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
- zadaszenie,
- elementy nadwieszeń, takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
- podziemne części budynku – wyłącznie w przypadku linii rozgraniczających z terenem placu publicznego oznaczonym symbolem 5.1.PP oraz terenem ciągu pieszego oznaczonym symbolem 2KDX,
- instalacje artystyczne,
- zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
- elementy budynku wskazane w ustaleniach szczegółowych dotyczących strefy przejścia oznaczonej na rysunku planu;

7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,

b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

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

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

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku:

- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji, a dla obiektów użyteczności publicznej mniejszej niż 20%, z wyłączeniem zabytków, o których mowa w § 9 pkt 2;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
 - b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,
 - c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
 - d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 18,0 m,
 - e) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 9) przy lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości 50 m i więcej nakaz stosowania oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których należą tereny: placu publicznego, zieleni urządzonej publicznej, dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszych:

- 1) dopuszczenie lokalizacji instalacji artystycznych w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - a) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
 - b) wymienionych w ustaleniach szczegółowych
 - w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 3) zakaz stosowania kolorystyki malowanych i lakierowanych metalowych części tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wymienionych w ustaleniach szczegółowych innej niż odpowiadająca barwie 7016 w systemie RAL;
- 4) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM).

§ 7. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych – zakaz sytuowania tablic informacyjnych:

- 1) powodujących zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy oznaczone symbolami: MW, MW/U i U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w zakresie ochrony powietrza – nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 4) w zakresie ochrony wód:
 - a) dopuszczenie wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - d) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - f) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej:
 - w przypadku budowy nowego budynku,
 - w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
 - g) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie ochrony ziemi – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej w terenach zieleni urządzonej publicznej z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu,
 - b) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego,
 - c) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.

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

- 1) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:
 - a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - remoncie i przebudowie, rozbudowie, zmianie geometrii dachu i nadbudowie zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 3-5 oraz w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,
 - c) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 3-5 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków;
- 3) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku oraz wykonanej na zewnątrz z materiałów stanowiących cechę historyczną zabytku,
 - b) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:
 - poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży,
 - w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,
 - c) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,
 - d) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
 - e) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
 - f) realizacja balkonów na elewacji w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
 - g) realizacja okien połaciowych oraz lukarn w sposób podporządkowany architekturze zabytkowej,
 - h) zakaz stosowania na elewacjach frontowych:
 - termomodernizacji zewnętrznej w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
 - parapetów, rur spustowych, rynien, balustrad balkonowych wykonanych z PCV,
 - rolet, krat okiennych i drzwiowych,
 - i) zakaz montażu na ścianach zewnętrznych wystających poza powierzchnię lica elewacji: przewodów przyłączy instalacyjnych, urządzeń technicznych, skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych,
 - j) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych kolidujących z cechami historycznymi zabytku;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wyłącznie od strony podwórzy z zachowaniem poniższych warunków:

- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
- b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami, pionowych ciągów komunikacyjnych oraz zadaszeń podwórz w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 5) zakazuje się nadbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z wyjątkiem robót budowlanych polegających na zmianie geometrii dachu zabytku wskazanego w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem poniższych warunków:
 - a) realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej, w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
 - b) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku takich jak attyki, szczyty i ryzality;
- 6) wskazuje się dobra kultury współczesnej oznaczone na rysunku planu symbolem DK oraz kolejną liczbą i wymienione w poniższej tabeli, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie, remoncie, rozbudowie oraz nadbudowie.

Symbol na rysunku planu	Lokalizacja	Dobro kultury współczesnej
DK1	ul. Snycerska 1	Budynek mieszkalno-usługowy z zespołu urbanistycznego osiedla Bałuty IV
DK2	ul. Snycerska 3	Budynek mieszkalno-usługowy z zespołu urbanistycznego osiedla Bałuty IV
DK3	ul. Snycerska 5	Budynek mieszkalno-usługowy z zespołu urbanistycznego osiedla Bałuty IV
DK4	ul. Snycerska 8	Budynek usługowy z zespołu urbanistycznego osiedla Bałuty IV

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

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 2) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu drogowo-ulicznego;

- 2) budowę nowego układu drogowo-ulicznego w postaci dróg publicznych i ciągów pieszych;
- 3) utrzymanie i możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego układu sieci tramwajowej;
- 4) budowę dróg rowerowych;
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-uliczny i tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, drogi wewnętrznej oraz placu publicznego;
- 6) ulice zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) istniejące ulice zbiorcze oznaczone symbolami: 1KDZ+T (ul. Zachodnia oraz ul. Zgierska na północ od skrzyżowania z ul. Zachodnią), 2KDZ+T i 3KDZ+T (ul. Bolesława Limanowskiego),
 - b) istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL+T, 2KDL+T i 3KDL+T (ul. Zgierska);
- 7) ulice i ciągi piesze stanowiące układ uzupełniający:
 - a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD (ul. Kominiarska) i 3KDD (ul. Krótka),
 - b) projektowana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD,
 - c) istniejąca droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW (ul. Snycerska),
 - d) projektowane ciągi piesze oznaczone symbolami 1KDX i 2KDX;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,
 - c) poprzez tereny zieleni urządzonej publicznej i teren placu publicznego.

§ 13. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie lub na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych – minimum 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla muzeów – minimum 2 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla budynków handlowych, administracji publicznej, biur i pozostałych usług – minimum 5 ogólnodostępnych stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla autobusów – dla hoteli, budynków, takich jak: kina, teatry, sale widowiskowe, budynków wystawienniczych, takich jak muzea – minimum 1 miejsce parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej, wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych oraz minimum 1 zorganizowane miejsce wsiadania i wysiadania dla pasażerów dla każdego obiektu;
- 3) dla rowerów – minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla budynków handlowych lub części handlowych budynku – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów – 2 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby naturalnej;
 - 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.
3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

5. Na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego – 30 miejsc postojowych dla samochodów.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) w terenie przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną,
 - b) w terenach: dróg publicznych, drogi wewnętrznej, ciągów pieszych, placu publicznego, zieleni urządzonej publicznej w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana wzdłuż ulic Bolesława Limanowskiego i Zachodniej;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – Kolektor IV biegnący wzdłuż ulic Dolnej i Zgierskiej oraz Kolektor IVa biegnący na południe od granic obszaru objętego planem;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 315 zlokalizowany w ul. Bolesława Limanowskiego;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 300 zlokalizowane w rejonie ul. Zachodniej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania: Drewnowska 110/15 kV, Żubardz 110/15 kV oraz Źródłowa 110/15 kV.

§ 15. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MW/U, U – 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ+T, 2KDZ+T, 3KDZ+T, 1KDL+T, 2KDL+T, 3KDL+T, 1KDD, 2KDD i 3KDD;
- 2) ciągów pieszych znaczonych symbolami 1KDX i 2KDX;
- 3) parków oznaczonych symbolami: 1.3.ZP, 1.6.ZP, 2.3.ZP, 3.2.ZP, 6.2.ZP i 6.4.ZP;
- 4) placu oznaczonego symbolem 5.1.PP;
- 5) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonych symbolami MW i MW/U.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2.MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 35%, z zastrzeżeniem:
 - działek budowlanych o powierzchni do 500 m² włącznie: maksimum 55%,
 - działek budowlanych o powierzchni powyżej 500 m² do 800 m² włącznie: maksimum 45%,
 - działek narożnych o powierzchni do 1200 m² włącznie: maksimum 65%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,2, maksimum 1,2, z zastrzeżeniem:
 - działek budowlanych o powierzchni do 500 m² włącznie: maksimum 2,1,
 - działek budowlanych o powierzchni powyżej 500 m² do 800 m² włącznie: maksimum 1,7,
 - działek narożnych o powierzchni do 1200 m² włącznie: maksimum 2,1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%, z zastrzeżeniem:
 - działek budowlanych o powierzchni do 500 m² włącznie: minimum 20%,
 - działek budowlanych o powierzchni powyżej 500 m² do 800 m² włącznie: minimum 25%,
 - działek narożnych o powierzchni do 1200 m² włącznie: minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie F oznaczonej na rysunku planu: maksimum 15,0 m,
- poza strefą F oznaczoną na rysunku planu: maksimum 5,0 m,

b) dachy: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20° o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w liniach zabudowy obowiązującej lub pierzejowej równoległym do tych linii;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dla zabudowy istniejącej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbiórki, rozbudowy, nadbudowy i zmiany formy dachu w zakresie ustalonych wskaźników i parametrów, bez konieczności osiągnięcia minimalnej intensywności zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m². Parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) wielkość działki: minimum 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 82° do 98°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.5.MW, 1.7.MW, 1.8.MW, 1.9.MW, 2.1.MW, 3.3.MW i 4.1.MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególnie zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	ul. Limanowskiego 28	kamienica (budynek frontowy)	---
E2	ul. Limanowskiego 26	kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie zmiany geometrii dachu

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach: 1.5.MW, 2.1.MW, 3.3.MW i 4.1.MW: maksimum 100%,
- w terenach: 1.7.MW, 1.8.MW i 1.9.MW: maksimum 85%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 1.5.MW i 2.1.MW: minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie: maksimum 4,0,
- w terenach: 1.7.MW, 1.8.MW i 1.9.MW: minimum 2,2, maksimum 5,0,

- w terenie 3.3.MW: minimum 1,0, maksimum 4,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie: maksimum 5,2,
- w terenie 4.1.MW: minimum 1,0, maksimum 3,6, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1200 m² włącznie: maksimum 4,2 i działek narożnych o powierzchni powyżej 1200 m² do 2100 m² włącznie: maksimum 4,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach: 1.5.MW, 2.1.MW i 3.3.MW: minimum 20%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie: minimum 5%,
- w terenach: 1.7.MW, 1.8.MW i 1.9.MW: minimum 0%,
- w terenie 4.1.MW: minimum 20%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1200 m² włącznie: minimum 5% i działek narożnych o powierzchni powyżej 1200 m² do 2000 m² włącznie: minimum 10%,
- w terenach: 1.5.MW, 2.1.MW, 3.3.MW i 4.1.MW dopuszcza się zmniejszenie wartości minimalnej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej na 20% do nie mniej niż 10% wyłącznie w przypadku kontynuacji istniejącej typologii zabudowy w formie oficyn usytuowanych ścianą tylną bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach 1.5.MW i 2.1.MW, w strefie D oznaczonej na rysunku planu: minimum 15,0 m, maksimum 21,0 m, a poza tą strefą: maksimum 15,0 m,
- w terenach: 1.7.MW, 1.8.MW i 1.9.MW: minimum 15,0 m, maksimum 21,0 m,
- w terenach 3.3.MW i 4.1.MW, w strefie C oznaczonej na rysunku planu: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m, w strefie D oznaczonej na rysunku planu: minimum 15,0 m, maksimum 21,0 m, w strefie E oznaczonej na rysunku planu: minimum 12,0 m, maksimum 18,0 m, a poza tymi strefami: maksimum 18,0 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ+T, 2KDZ+T, 3KDZ+T i 1KDL+T: 4,0 m,

c) dachy: płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz lokalizacji usług w parterach nowo projektowanych budynków od strony terenów wymienionych w pkt 2 lit. b,
- b) w terenie 3.3.MW nakaz realizacji podcieni w oznaczonej na rysunku planu strefie ich lokalizacji, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez podcienia w obrysie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², z zastrzeżeniem terenu 1.5.MW, dla którego ustala się 2200 m². Parametry te nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) wielkość działki: minimum 1000 m², z zastrzeżeniem terenu 1.5.MW, dla którego ustala się minimum 2200 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20 m, z zastrzeżeniem:
 - a) terenu 1.5.MW, dla którego ustala się minimum 35 m,
 - b) terenów: 1.7.MW, 1.8.MW i 1.9.MW, dla których ustala się minimum 60 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1.MW/U**, **5.2.MW/U**, **6.1.MW/U** i **6.3.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 100%,
- b) intensywność zabudowy:

- w terenie 3.1.MW/U: minimum 3,0, maksimum 6,2, z zastrzeżeniem działki narożnej o powierzchni do 1200 m² włącznie, położonej w strefie A oznaczonej na rysunku planu: minimum 5,0, maksimum 8,6,
- w terenie 5.2.MW/U: minimum 0,5, maksimum 4,0,
- w terenie 6.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 4,2,
- w terenie 6.3.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,2, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie, zawierających strefę D oznaczoną na rysunku planu: maksimum 5,0 oraz pozostałych działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie: maksimum 4,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 3.1.MW/U: minimum 10%, z zastrzeżeniem działki narożnej o powierzchni do 1200 m² włącznie, położonej w strefie A oznaczonej na rysunku planu: minimum 5%,
- w terenie 5.2.MW/U: minimum 0%,
- w terenie 6.1.MW/U: minimum 15%,
- w terenie 6.3.MW/U: minimum 20%, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 25 m włącznie: minimum 10% oraz działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie: minimum 5%,
- w terenie 6.3.MW/U dopuszcza się zmniejszenie wartości minimalnej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej ustalonej na 20% do nie mniej niż 10% wyłącznie w przypadku kontynuacji istniejącej typologii zabudowy w formie oficyn usytuowanych ścianą tylną bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenie 3.1.MW/U, w strefie A oznaczonej na rysunku planu: minimum 20,0 m, maksimum 32,0 m, w strefie D oznaczonej na rysunku planu: minimum 15,0 m, maksimum 21,0 m, a poza tymi strefami: maksimum 21,0 m,
- w terenie 5.2.MW/U: minimum 5,0 m, maksimum 15,0 m,
- w terenach 6.1.MW/U i 6.3.MW/U: w strefie C oznaczonej na rysunku planu: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m, w strefie D oznaczonej na rysunku planu: minimum 15,0 m, maksimum 21,0 m, w strefie E oznaczonej na rysunku planu: minimum 12,0 m, maksimum 18,0 m, a poza tymi strefami: maksimum 15,0 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ+T, 3KDZ+T, 1KDL+T, 2KDL+T oraz od strony terenu placu publicznego oznaczonego symbolem 5.1.PP i terenu zieleni urządzonej publicznej oznaczonego symbolem 6.4.ZP: 4,0 m,

c) dachy: płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz lokalizacji usług w parterach nowo projektowanych budynków od strony terenów wymienionych w pkt. 2 lit. b,
- b) w terenie 6.1.MW/U nakaz realizacji podcieni w oznaczonej na rysunku planu strefie ich lokalizacji z zakazem zabudowy do wysokości 4,0 m licząc od poziomu terenu obejmującym również elementy konstrukcyjne i podziemne części budynku; podcienia te stanowią ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez podcienia w obrysie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², z zastrzeżeniem terenu 5.2.MW/U, dla którego ustala się 500 m². Parametry te nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) wielkość działki: minimum 1000 m², z zastrzeżeniem terenu 5.2.MW/U, dla którego ustala się minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem:
 - a) terenu 3.1.MW/U, dla którego ustala się od 60° do 120°,
 - b) terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U, dla których ustala się od 70° do 110°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1.U**, **1.4.U**, **2.2.U** i **2.5.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) w terenach 2.2.U i 2.5.U: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w terenie 1.1.U: maksimum 70%,
 - w terenie 1.4.U: maksimum 50%,
 - w terenie 2.2.U: maksimum 100%,
 - w terenie 2.5.U: maksimum 80%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 1.1.U: minimum 0,3, maksimum 2,6,
 - w terenie 1.4.U: minimum 0,3, maksimum 2,0,
 - w terenach 2.2.U i 2.5.U: minimum 2,5, maksimum 5,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 1.1.U: minimum 10%,

- w terenie 1.4.U: minimum 20%,
- w terenach 2.2.U i 2.5.U: minimum 0%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach 1.1.U i 1.4.U: maksimum 15,0 m,
- w terenie 2.2.U: w strefie B oznaczonej na rysunku planu: minimum 20,0 m, maksimum 28,0 m, w strefie C oznaczonej na rysunku planu: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m, w strefie D oznaczonej na rysunku planu: minimum 15,0 m, maksimum 21,0 m, a poza tymi strefami: maksimum 15,0 m,
- w terenie 2.5.U: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m,

b) w terenach 2.2.U i 2.5.U minimalna wysokość parteru elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ+T i 2KDZ+T: 4,0 m,

c) dachy: płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: w terenie 2.2.U nakaz realizacji podcieni w oznaczonej na rysunku planu strefie ich lokalizacji, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez podcienia w obrysie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1800 m², z zastrzeżeniem:

1) terenu 1.4.U, dla którego ustala się 1000 m²,

2) terenu 2.5.U, dla którego ustala się 400 m²

- parametry te nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) wielkość działki: minimum 1800 m², z zastrzeżeniem:

- a) terenu 1.4.U, dla którego ustala się minimum 1000 m²,
- b) terenu 2.5.U, dla którego ustala się minimum 400 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 35 m, z zastrzeżeniem:

- a) terenu 2.2.U, dla którego ustala się minimum 15 m,
- b) terenu 2.5.U, dla którego ustala się minimum 25 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem terenu 1.4.U, dla którego ustala się od 82° do 98°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.4.EE** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 35%,

- b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,35,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksimum 5,0 m,
- b) dachy: płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 80 m². Parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) wielkość działki: minimum 80 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 7 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.3.ZP, 1.6.ZP, 2.3.ZP, 3.2.ZP, 6.2.ZP i 6.4.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
 - b) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie kiosków,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) drogi rowerowe i miejsca postojowe dla rowerów,
 - e) w terenach 1.3.ZP i 1.6.ZP: miejsca postojowe dla samochodów,
 - f) w terenie 1.3.ZP: obiekty do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - g) w terenie 3.2.ZP: zabudowa usługowa,
 - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 1%, z zastrzeżeniem terenu 3.2.ZP: maksimum 20%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,01, z zastrzeżeniem terenu 3.2.ZP: maksimum 0,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%, z zastrzeżeniem terenów: 1.3.ZP, 1.6.ZP i 3.2.ZP: minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksimum 3,0 m, z zastrzeżeniem terenu 3.2.ZP: maksimum 6,0 m,
 - b) dachy: płaskie;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak: asfalt (z wyłączeniem dróg rowerowych), płyty betonowe większe niż 0,5 m x 0,5 m,

- b) w terenach 1.3.ZP i 1.6.ZP nakaz wykonania nawierzchni miejsc postojowych dla samochodów wraz z dojazdami z materiałów ażurowych,
- c) w terenie 3.2.ZP dopuszczenie sytuowania translokowanego zabytku miejskiej architektury drewnianej zgodnie z cechami historycznymi zabytku w miejscu wyznaczonym liniami zabudowy na rysunku planu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 950 m², z zastrzeżeniem terenu 1.3.ZP, dla którego ustala się 650 m². Parametry te nie dotyczą działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) wielkość działki: minimum 950 m², z zastrzeżeniem terenu 1.3.ZP, dla którego ustala się minimum 650 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1.PP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny placów publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) torowisko tramwajowe wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,
 - b) węzeł przesiadkowy komunikacji zbiorowej, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie kiosków,
 - d) parkingi kubaturowe podziemne,
 - e) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
 - f) drogi rowerowe,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 15%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,15,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksimum 10,0 m,
 - b) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów takich jak: asfalt (z wyłączeniem dróg rowerowych), płyty betonowe większe niż 0,5 m x 0,5 m,
 - b) w zakresie realizacji przeznaczenia uzupełniającego – zabudowa parkingiem podziemnym:
 - zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej parkingu ponad poziom terenu,

- dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących parkingowi, wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym lub zielenią,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów stanowiących wyjścia z parkingu lub rampy zjazdowe do parkingu (z zadaszeniem lub bez) wyniesionych maksimum 3,5 m ponad poziom terenu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m². Parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) wielkość działki: minimum 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 35 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klas zbiorczej i lokalnej oraz ulice klasy dojazdowej, wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, węzeł przesiadkowy komunikacji zbiorowej.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T – ul. Zachodnia oraz ul. Zgierska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 44,5 m do 133,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ+ T i 3KDZ+T – ul. Bolesława Limanowskiego:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających poszczególnych części ulic zmienna od 20,0 m do 71,2 m, wraz z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z ulicą oznaczoną symbolem 1KDZ+T, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL+T, 2KDL+T i 3KDL+T – ul. Zgierska (na południe od skrzyżowania z ul. Zachodnią):
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość między zachodnią linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienna od 19,0 m do 29,2 m, wraz z poszerzeniami przy skrzyżowaniach z ulicą oznaczoną symbolem 3KDZ+T, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Kominiarska:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,5 m do 26,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ulica projektowana:

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 25,4 m, wraz z poszerzeniami przy skrzyżowaniach z ulicami oznaczonymi symbolami 3KDZ+T i 1KDL+T, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ul. Krótka:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość między północną linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienna od 0,0 m do 2,5 m, wraz z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z ulicą oznaczoną symbolem 3KDL+T, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – ul. Snycerska szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDX** i **2KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) w terenie 2KDX, w strefie przejścia oznaczonej na rysunku planu: zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,2 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX: szerokość w liniach rozgraniczających równa 9,0 m.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy w terenie 2KDX ustala się dopuszczenie realizacji zabudowy w strefie przejścia oznaczonej na rysunku planu pod następującymi warunkami:

- 1) sytuowanie zabudowy powyżej wysokości 6,0 m licząc od poziomu terenu;
- 2) do wysokości 6,0 m dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie pionowych elementów konstrukcyjnych budynku;
- 3) wysokość zabudowy: maksimum 25,0 m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

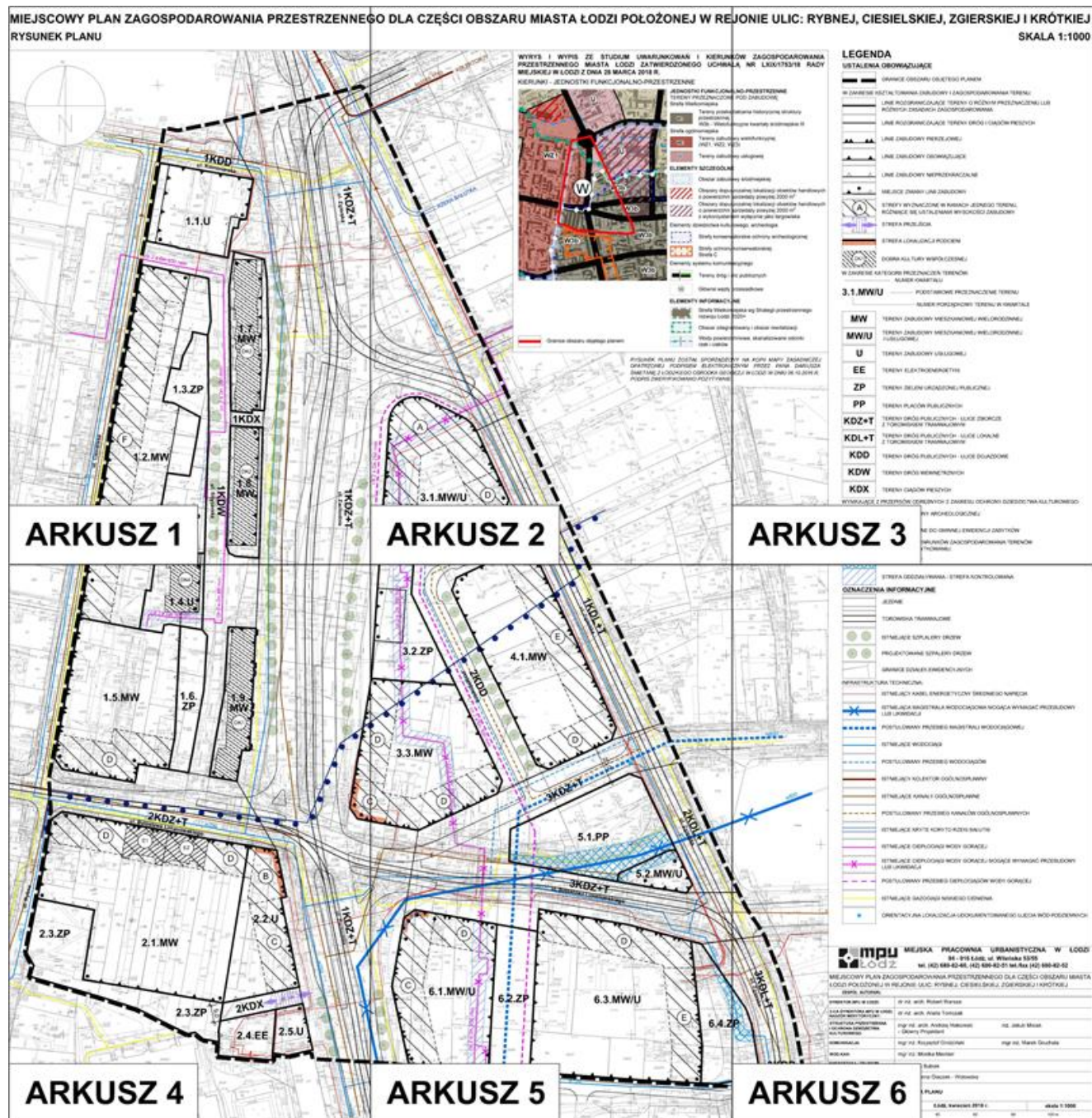
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

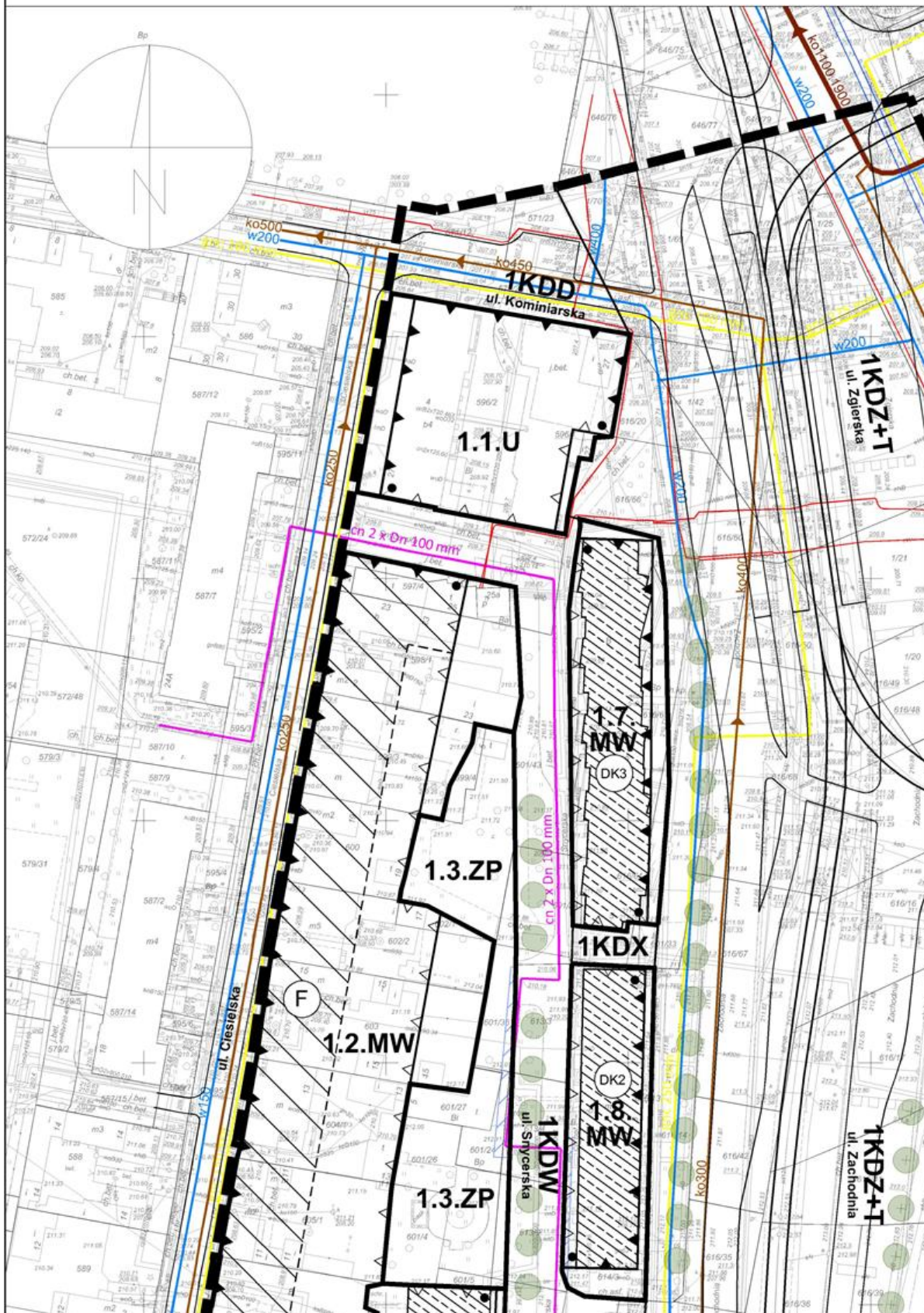
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

ARKUSZ ZBIORCZY

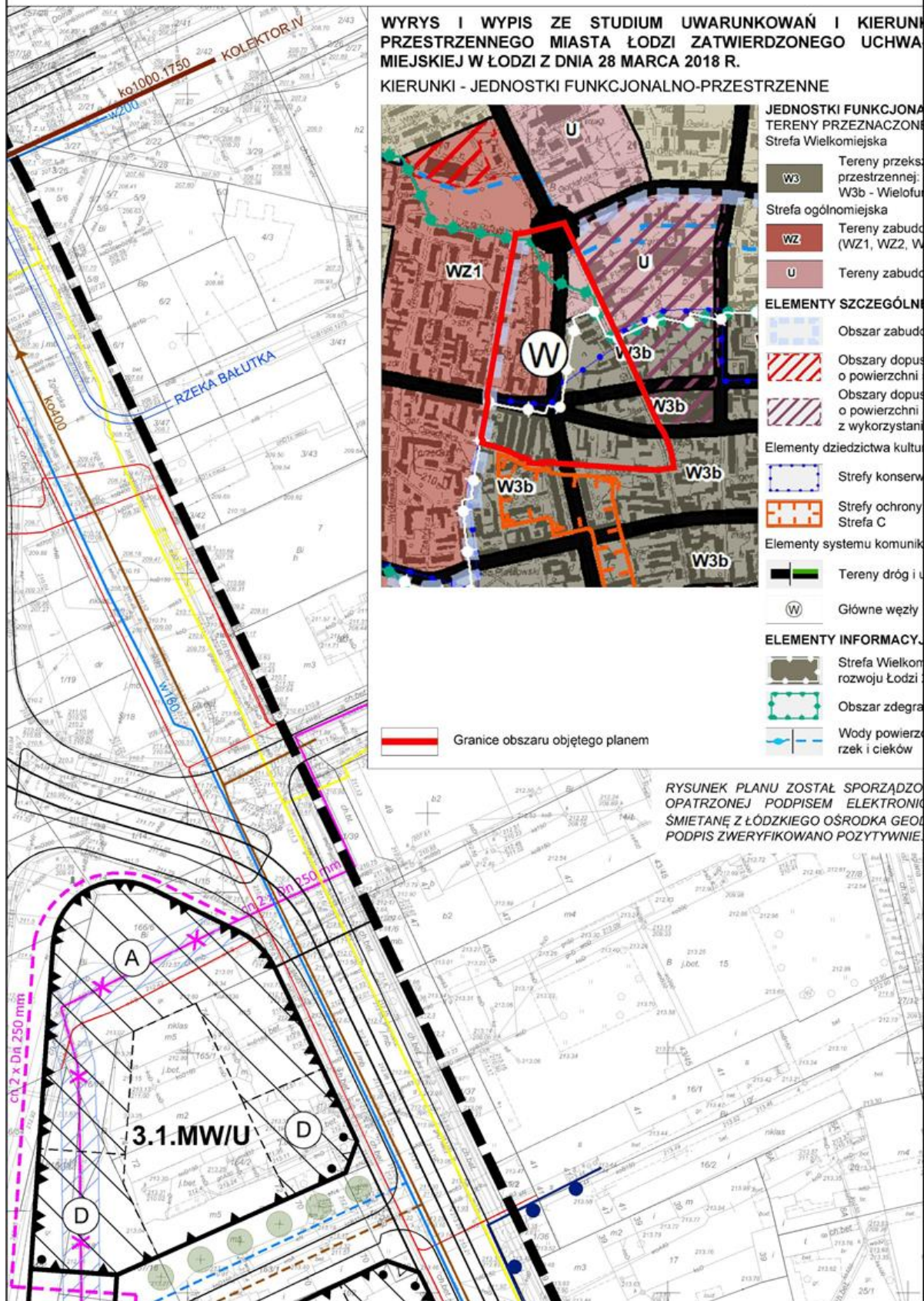


ARKUSZ 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU**

ARKUSZ 2

O DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W RE.



ARKUSZ 3

JONIE ULIC: RYBNEJ, CIESIELSKIEJ, ZGIERSKIEJ I KRÓTKIEJ

SKALA 1:1000

KÓW ZAGOSPODAROWANIA
ŁĄ NR LXIX/1753/18 RADYLNO-PRZESTRZENNE
E POD ZABUDOWĘ

ztalcania historycznej struktury

nkcyjne kwartały śródmiejskie III

wy wielofunkcyjnej
(Z3)

wy usługowej

E

wy śródmiejskiej

szczalnej lokalizacji obiektów handlowych
sprzedaży powyżej 2000 m²szczalnej lokalizacji obiektów handlowych
sprzedaży powyżej 2000 m²
em wyłącznie jako targowiska

owego, archeologia

atorskie ochrony archeologicznej

konserwatorskiej:

acyjnego

lic publicznych

przeładkowe

NE

wiejska wg Strategii przestrzennego
2020+

dowany i obszar rewitalizacji

chniowe, skanalizowane odcinki

NY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ
CZNYM PRZEZ PANA DARIUSZA
DEZJI W ŁODZI W DNIU 06.10.2016 R.

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG I CIĄGÓW PIESZYCH

LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ

LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE

LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY

STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ USTALENIAMI WYSOKOŚCI ZABUDOWY

STREFA PRZEJŚCIA

STREFA LOKALIZACJI PODCIENI

DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW:

NUMER KWARTAŁU

3.1.MW/U PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

EE TERENY ELEKTROENERGETYKI

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ

PP TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH

KDZ+T TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM

KDL+T TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE

KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KDX TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

E1 ZABYTKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

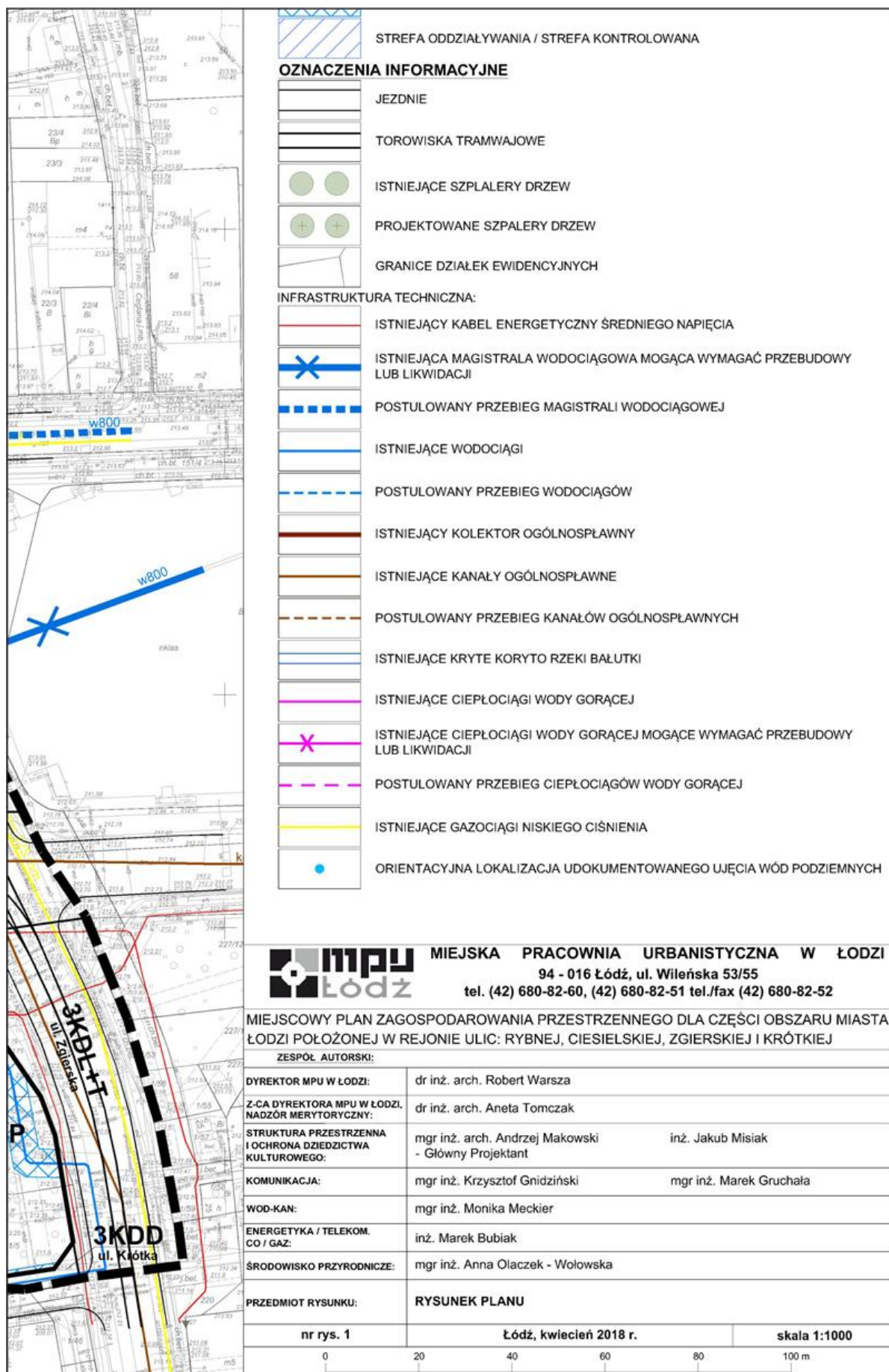
W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

PAS OCHRONNY

ARKUSZ 4



ARKUSZ 6



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/1860/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 9 stycznia 2018 r. do 6 lutego 2018 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 20 lutego 2018 r., wpłynęło 14 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7983/VII/18 z dnia 12 marca 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 23 stycznia 2018 r.,
- dotyczy działek nr 176/6, 176/5, 176/4 i 184/3, obręb B-47, ul. Krótka 11/15.

Pan MR wnosi następującą uwagę:

„Proponowany plan zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia decyzji na budowę którą otrzymałem nr DAR-UA-II.600.2016 w następujących punktach:

- nie ma zgodności z linią zabudowy projektowanego budynku,*
- brak elastycznego powiązania wysokości proj. bud. z wysokością sugerowaną przez plan,*
- bez uzgodnienia ze mną plan zabiera część moich działek 176/6, 176/5. Jestem zainteresowany rekompensatą w postaci działki nr 184/7 (ul. Krótka).”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera rozwiązania uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe. Rodzaj i położenie linii zabudowy oraz wskaźniki i parametry przyjęte w projekcie planu zostały ustalone w sposób kontynuujący zasady kompozycji obudowy ul. Zachodniej. W szczególności linia zabudowy od strony ul. Zachodniej jest kontynuacją linii zabudowy budynku sąsiedniego zlokalizowanego przy ul. Zachodniej 10/10a/10b, natomiast minimalna i maksymalna wysokość zabudowy w strefie C w terenie 6.1.MW/U wynosząca odpowiednio 19 i 25 m nawiązuje do wysokości ww. budynku. W szerszym kontekście ukształtowanie projektowanej zabudowy, w tym linie i wysokość zabudowy, wpisuje się w założenie urbanistyczne stanowiące wschodnią i częściowo zachodnią obudowę korytarza ul. Zachodniej – osiedli Staromiejskiego i Bałuty IV. Szerokość ul. Zachodniej na odcinku przyległym do terenu 6.1.MW/U wynosi od ok. 47 do 63 m. Jest to ulica klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym (trasa Łódzkiego Tramwaju Regionalnego) stanowiąca kręgosłup komunikacyjny rdzenia Strefy Wielkomiejskiej. Znaczenie komunikacyjne i funkcjonalne ul. Zachodniej, jej kontekst urbanistyczny i oprawa architektoniczna uzasadniają twierdzenie, że zarówno istniejący na przedmiotowych działkach budynek wysokości ok. 6,0 m, jak i obiekt objęty decyzją o pozwoleniu na budowę wysokości ok. 9,0 m, usytuowane pod kątem ok. 17° do pasa drogowego ul. Zachodniej, nie stanowią właściwej obudowy tej ulicy. Projekt planu miejscowego ustala zasady zabudowy, których celem jest ukształtowanie formy ul. Zachodniej zapewniającej ład przestrzenny w krajobrazie Miasta.

Działka nr 176/6 i część działki nr 176/5 zostały w projekcie planu miejscowego objęte liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia). Działka nr 176/6 jest działką drogową (użytek

drogowy) we władaniu gminy Łódź – Zarządu Dróg i Transportu. Zlokalizowany jest na niej przystanek autobusowy. Linia rozgraniczająca tereny oznaczone jako 1KDZ+T (droga publiczna) i 6.1.MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) stanowi kontynuację odpowiadających jej linii wyznaczonych wzdłuż sąsiadującego budynku przy ul. Zachodniej 10/10a/10b. Są nimi:

- granica różnych użytków gruntowych w ewidencji gruntów, tj. działek 174/19 i 174/20 (obręb B-47) zaklasyfikowanych jako drogi (dr) oraz działki nr 186/7 (obręb B-47) zaklasyfikowanej jako tereny zabudowy mieszkaniowej (B),
- linia rozgraniczająca teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia) i teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 1MW/U ustalona w uchwale Nr LXVI/1683/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej.

Pozyskanie nieruchomości na cele inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu miejscowego może nastąpić po jego wejściu w życie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121). Ustalenia w zakresie ewentualnej rekompensaty za pozyskane nieruchomości wykraczają poza możliwy zakres planu miejscowego i nie mogą stanowić jego zapisów. Wejście w życie planu miejscowego nie wpływa na ważność ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Stowarzyszenie Handlowców „BAŁUCKI RYNEK” wnosi następującą uwagę:

„Z powodu znacznego nasycenia punktami handlowo-usługowymi uważamy, że powstanie na wymienionych działkach następnych tego rodzaju działalności nie jest celowe i potrzebne i tereny te powinny być przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe, co najwyżej z punktami usługowymi na parterze.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny 6.1.MW/U i 6.3.MW/U przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową. Funkcje te mogą być realizowane w dowolnych proporcjach, z zastrzeżeniem, że lokalizacja usług wymagana jest w parterach nowo projektowanych budynków od strony terenów dróg publicznych 1KDZ+T (ul. Zachodnia) i 3KDZ+T (ul. Limanowskiego) oraz od strony terenu zieleni urządzonej 6.4.ZP.

Przedmiotowe tereny znajdują się w Strefie Wielkomiejskiej, a w projekcie planu zostały zaliczone do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Dla obszarów takich stanowiących centrum miasta charakterystyczna jest wielofunkcyjność z zakresu mieszkalnictwa i usług. Mieszane przeznaczenie honoruje też znajdujące się na przedmiotowych terenach obiekty usługowo-handlowe. W projekcie planu wyznaczono również nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (np.: 1.5.MW, 3.3.MW, 4.1.MW), której realizacja będzie generowała potrzebę zapewnienia odpowiedniej wielkości koniecznych usług.

Ustalenia dla przedmiotowych terenów, w szczególności rodzaj i położenie linii zabudowy oraz określenie minimalnej wysokości zabudowy (w strefie C – 19 m, w strefie D – 15 m, w strefie E – 12 m), oznaczają wprowadzenie typologii zabudowy charakterystycznej dla centrum Miasta, w układach kwartałowych i pierzejowych. Taka dyspozycja przestrzenna nie sprzyja lokalizacji nowych, wolnostojących i wielkogabarytowych obiektów usługowo-handlowych, a od strony ulic: Zachodniej, Limanowskiego i Zgierskiej wręcz uniemożliwia powstawanie takich obiektów.

Ponadto w projekcie planu została zakazana lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (§ 5 pkt 3 lit. a). Dalsze zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej oraz maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych, obszary ich rozmieszczenia i ich

dopuszczalna liczba możliwe są do określenia na podstawie art. 37g ust. 2 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowym planie rewitalizacji, a nie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z lokalami usługowymi w parterze jest możliwa na podstawie obecnych ustaleń projektu planu (§ 19 ust. 2 pkt 1 oraz ust. 3 pkt 3 lit. a).

Uwaga Nr 3

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani KN wnosi następującą uwagę:

„Uważam, że w/w obszary powinny być przeznaczone tylko na budownictwo mieszkaniowe. W tym rejonie występuje dużo obiektów handlowych, które zabezpieczają w pełni potrzeby mieszkańców.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani AM wnosi następującą uwagę:

„Uważam, że ilość punktów usługowych w bliskiej lokalizacji jest wystarczająca dla tego terenu. Na przestrzeni kilku lat powstały trzy budynki usługowe oraz na parterze jednego z budynków sklep firmy Rossmann. W związku z powyższym tereny w/w powinny być przeznaczone na budownictwo mieszkaniowe.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 5

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Pan MK wnosi następującą uwagę:

„Uważam, że w tej okolicy powinny powstać budynki mieszkalne. Uważam, że już w tym momencie jest za dużo obiektów handlowych typu biedronka, lidl, żabki i następne są zupełnie zbyteczne.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 6

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy obrębu B-47, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Pani AN wnosi następującą uwagę:

„Z powodu braku mieszkań dla obywateli Łodzi wskazane byłoby powstanie na w/w działkach budynków mieszkalnych a nie kolejnych punktów handlowych, których w okolicy jest już nadmiar.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 7

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,

- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U, ulice Zgierska i Limanowskiego.

Pani CG wnosi następującą uwagę:

„Myślę, że już dosyć mamy punktów handlowych w tej okolicy i wnoszę o niepowstawanie kolejnych. Chyba, że to będą budynki mieszkalne co najwyżej z drobnymi usługami na parterze.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 8

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,

- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani IL wnosi następującą uwagę:

„Sprzeciwiam się powstawaniu kolejnych obiektów handlowych na wymienionych działkach ale nie mam nic przeciwko inwestycjom innego rodzaju, jak np. powstawaniu mieszkań.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 9

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,

- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pani EP wnosi następującą uwagę:

„Skoro na wymienionej przestrzeni mają powstać jakieś inwestycje to w/g mnie powinny być to budynki mieszkalne bo handlowych wokół pełno i nie wiadomo czy kolejne miałyby rację bytu.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 10

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,

- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pan MP wnosi następującą uwagę:

„Jestem przeciwny powstawaniu kolejnych marketów w tej okolicy. Nasycenie tego typu działalności uważam za wystarczające, a jeżeli coś ma powstać to budynki mieszkalne.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 11

- wpłynęła dnia 6 lutego 2018 r.,
- dotyczy terenów 6.1.MW/U i 6.3.MW/U.

Pan JK wnosi następującą uwagę:

„Projekt zakładający powstanie kolejnych pawilonów handlowych w miejscu gdzie wokół istnieje ich już nadto jest wg mnie nielogiczny. Bardziej potrzebne są nam, wydaje mi się, mieszkania dla ludzi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie – jak w uwadze nr 2.

Uwaga Nr 12

- wpłynęła dnia 19 lutego 2018 r.,
- dotyczy działek nr: 245, obręb B-46, 174/93, 174/94, 174/73, 174/72, 174/59, 174/60, 174/42, 174/89, obręb B-47, ul. Zachodnia 21 i 21/23.

RK wnosi następujące uwagi:

- 1) *„Przedmiotem uwagi jest zdecydowany protest przeciwko projektowanemu ciągowi dla pieszych o szerokości 9 m, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDX.”*

Składający uwagę zgłasza, że nie uzyskał pełnej informacji w zakresie celowości przedmiotowego ciągu pieszego i rozwiązań alternatywnych. Zarzuca, że projektowany ciąg 2KDX wymaga wyburzenia nieruchomości firmy ...: trzykondygnacyjnego pawilonu handlowego przy ul. Zachodniej 21 oraz naniesień budowlanych przy ul. Zachodniej 21/23. Składający uwagę podaje kwoty, na jakie jego nieruchomości zostały wycenione przez licencjonowanego rzeczoznawcę poparte przez załączone operaty szacunkowe. Jego zdaniem propozycja ciągu pieszego 2KDX nie liczy się z negatywnymi następstwami dla lokalnych przedsiębiorców. *„Rażący jest nielogiczny brak proporcji ekonomicznej – wartości projektowanego przejścia w porównaniu ze skutkiem zniszczenia firmy z trzydziestoletnią tradycją i potencjałem fiskalnym ok. 5 mln zł, która od początku swej działalności płaci podatki bezpośrednie i pośrednie oraz opłaty dzierżawne i podatki gruntowe (również od dzierżawionych terenów!) od 1992 r. na rzecz Urzędu Miasta. Poza tym firma ... wykonała na własny koszt różne prace inwestycyjne na rzecz nie tylko własnej działalności, ale przede wszystkim na rzecz Miasta Łodzi i okolicznych mieszkańców.”* Składający uwagę wymienia:

- zewnętrzną, podziemną linię energetyczną zasilającą sąsiednie nieruchomości,
- projekt i budowę zjazdu indywidualnego, wzmocnionego atestowaną kostką dla samochodów ciężarowych,
- utwardzenie terenu kostką brukową, ciąg pieszo-jezdny z miejscami postojowymi na 20 stanowisk ogólnie dostępnych,
- całoroczne utrzymanie w czystości (odsnieżanie, sprzątanie, mycie) terenu przyległego do nieruchomości poprzez dozorców firmy

Zdjęcia przedstawiające przykłady wykonanych prac oraz koncepcja zagospodarowania terenu zostały dołączone do uwagi.

Składający uwagę twierdzi, że jego firma *„cały czas jest w rozbudowie i rozwoju. Moja firma kontynuuje inwestycję budowlaną (na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi), w wyniku której w sposób planowy modernizowane są kolejne pawilony. Począwszy od roku 2001 do chwili obecnej były wykonane kolejne etapy przedsięwzięcia tj. budowa kompleksu obiektów handlowo-usługowych. Tereny dzierżawiłem od Urzędu Miasta Łodzi w sposób bezkonfliktowy i przynoszący korzyści obydwu stronom stosunku prawnego od ponad 25 lat, zawierając umowy dzierżawy na kolejne okresy – do listopada 2017 r. Świadczy to dobrze o sposobie wywiązywania się przez moją firmę z obowiązków dzierżawcy. Moja firma organizuje miejsca pracy dla firm współpracujących (w obecnej chwili 18 podmiotów gospodarczych na ww. miejscu!), niektóre z nich są firmami rodzinnymi, które są ze mną związane od lat i również generują przychody dla m. Łodzi w różnej postaci.”*

Według składającego uwagę lokalizacja ciągu pieszego 2KDX oznacza bankructwo dla niego, jego rodziny i niektórych firm współpracujących oraz „śmierć cywilną” ze względu na zaciągnięte kredyty przez niego i jego kontrahentów, potrzebne na rozwój firm.

Składający uwagę przywołuje (poparte załączonymi kserokopiami) przykłady umów i decyzji świadczących o rozbudowie i inwestycjach powodujących poczucie stabilności i brak obaw przed inwestycjami u przedsiębiorców.

- 2) „Zaproponowany w projekcie mpzp przebieg ciągu pieszego 2KDX jest nieuzasadniony. Lokalizacja ciągu pieszego oznaczonego na planie symbolem 2KDX powoduje że zostaje naruszona własność prywatna i wyburzeniu podlega cały zespół powiązanych ze sobą prywatnych budynków handlowo-usługowych (...). Planowany ciąg pieszy nie przebiega w miejscu zbiorczych podziemnych sieci energetycznych biegnących do stacji trafo na działkach nr 256 i 257. W miejscu sieci planuje się kubaturę (tereny oznaczone 2.4.EE i 2.5.U) co uniemożliwia jej posadowienie gdyż następuje kolizja z sieciami podziemnymi. To oznacza konieczność przełożenia sieci podziemnych na obszar proponowanego ciągu pieszego. Domniemywać należy że przebudowie ulec musi również budynek na obszarze 2.4.EE na co wskazują linie zabudowy nieprzekraczalne oraz planowane zwiększenie kubatury w tym obszarze. Zatem konieczna będzie zmiana jego architektury tak aby fasada stała się jednocześnie ścianą – ogrodzeniem przylegającą do planowanego ciągu pieszego 2KDX była atrakcyjna wizualnie dla przechodniów.”

Składający uwagę twierdzi, że „przebieg południowo-zachodniej granicy obszaru objętego proponowanym mpzp jest nieuzasadniony. Powoduje sztuczne dzielenie obszarów o tym samym przeznaczeniu np. obszaru zielonego 2.3.ZP czy obecnego ciągu pieszo-jezdnego. Lokalizacja projektowanego ciągu 2KDX powinna uwzględniać szerszy kontekst przestrzenny.” Zwraca też uwagę, że „do planowanego terenu 2.3.ZP prowadzi też ciąg pieszy od ul. Rybnej.”

Składający uwagę zaproponował inne warianty przebiegu ciągu pieszego 2KDX zgodnie z załącznikiem graficznym i opisem.

(Powyższa uwaga została wymieniona w załączniku nr 5 do złożonego pisma opracowanym przez ARCH-TECH Sp. z o.o. mgr inż. arch. Weronikę Dudak.)

- 3) „Planowany ciąg pieszy oznaczony na planie symbolem 2KDX ma zaproponowaną szerokość w liniach rozgraniczających równą 9,0 m. Należy zwrócić uwagę że droga oznaczona w projekcie mpzp jako 2KDX opisana jest w legendzie jako ciąg pieszy a nie np. pieszo-jezdny który w myśl przepisów może mieć szerokość tylko 4,5m (zgodnie z par. 14 pkt 3 Rozporządzenia 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 oraz z 2017 r. poz. 2285] (...).”

Składający uwagę informuje, że „w pobliżu planowanego ciągu znajduje się inny ciąg pieszo-jezdny od ul. Zachodniej który na fragmencie przechodzi przez istniejące przejście w budynku wielorodzinnym na działce nr 255/4 i 255/2 które ma przejazd szer. 3,5 – 3,8 m oraz przejście między elementami konstrukcyjnymi zawiera się w szerokości 6 – 7 m.”

W dalszej części uwagi składający przywołuje przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124):

- „- w par. 47 dopuszczalna i wystarczająca szerokość ścieżki rowerowej wynosi 1,5 m – gdy jest ona jednokierunkowa; 2,0 m – gdy jest ona dwukierunkowa; 2,5 m – gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi.
- w par. 44 wystarczająca szerokość chodnika jako samodzielnego ciągu pieszego wynosi 1,5 m, a dopuszcza się miejscowe zmniejszenie szerokości chodnika do 1,0 m, jeżeli jest on przeznaczony wyłącznie do ruchu pieszych.
- w par. 53 wystarczająca szerokość pasa zieleni, zapewniająca wystarczające warunki jej wegetacji i pielęgnacji wynosi 3,0 m, jeżeli jest to rząd drzew, żywopłot lub pasmo krzewów.”

Składający uwagę wnosi o przyjęcie szerokości ciągu pieszego 2KDX w zakresie 5,5 m – 6 m:

- „- 2,5 m dla ścieżki rowerowej jednokierunkowej i pieszych (lub 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej z ewentualnym jej poszerzeniem na odcinku drogi oraz 1,5 m chodnik tylko dla pieszych,
- 3,0 m pas zieleni dla rzędu drzew.”

Składający uwagę wskazał na załączniku graficznym, że szerokość ciągu pieszego może mieć miejscami więcej niż 6 m.

(Powyższa uwaga została wymieniona w załączniku nr 5 do złożonego pisma opracowanym przez ARCH-TECH Sp. z o.o. mgr inż. arch. Weronikę Dudak.)

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projektowany ciąg pieszy oznaczony symbolem 2KDX jest elementem planowanego systemu przestrzeni publicznych. Ma on za zadanie połączyć ul. Zachodnią z terenem zieleni urządzonej zlokalizowanej w głębi kwartału i przy ul. Rybnej (teren o symbolu 2.3.ZP oraz istniejący skwer poza granicami obszaru objętego planem). Ciąg został zaproponowany w miejscu umożliwiającym poprawne i najprostsze powiązania przestrzenne – jest możliwie blisko skrzyżowania ulic Zachodniej i Limanowskiego oraz przystanków komunikacji zbiorowej, a jednocześnie umożliwia zagospodarowanie sąsiednich nieruchomości objętych terenami 2.2.U i 2.5.U niezależnymi inwestycjami kubaturowymi lub budynkiem posiadającym prześwit w parterze w miejscu wyznaczonej strefy przejścia. Projektowany ciąg wpisuje się w planowany docelowy system terenów zielonych i ciągów publicznych udrażniających pod względem komunikacji pieszej i rowerowej obszar dzielnicy Bałuty. Przestrzeń publiczną, w tym tereny zieleni urządzonej i powiązania przestrzenne ułatwiające dostęp do nich mają służyć poprawie warunków zamieszkania na tym obszarze i jego rewitalizacji. Instrumentem wdrożenia systemowych rozwiązań koncepcyjnych są plany miejscowe.

Rozwiązanie przedstawione w projekcie planu miejscowego jest projektowanym docelowym modelem przestrzennym, który wymaga znaczących przekształceń obecnego sposobu zagospodarowania, w tym rozbioru części istniejących budynków. Osiągnięcie ostatecznego efektu ładu przestrzennego nie jest możliwe wyłącznie poprzez inwestycje celu publicznego będące zadaniami gminy, ale wymaga też udziału prywatnych właścicieli nieruchomości. Dlatego faktyczna zmiana obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości będzie zależała także od ich indywidualnych decyzji.

W projekcie planu zaproponowana została nowa oprawa architektoniczna ul. Zachodniej nawiązująca skalą i usytuowaniem zabudowy do istniejących budynków sąsiadujących od południa z obszarem objętym planem. Budynek przewidywany w terenie 2.5.U powinien przylegać do szczytowej ściany budynku przy ul. Zachodniej 23a – 27 w sposób typowy dla zabudowy pierzejowej. Projekt planu dopuszcza aby ciąg pieszy 2KDX w wyznaczonej strefie przejścia miał formę prześwitu bramowego w parterze projektowanego budynku.

Obszar objęty granicami planu został objęty obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji, które zostały wyznaczone uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. Charakteryzuje się on wysokim stopniem degradacji przestrzennej – dużą ilością działek niezagospodarowanych, zabudową oficynową i ścianami szczytowymi budynków eksponowanymi od strony przestrzeni publicznych, obiektami w złym stanie technicznym, niedostosowaniem rozwiązań urbanistycznych do obecnych i przewidywanych funkcji obszaru, niedoborem i niską jakością terenów publicznych. W szczególności obecne zagospodarowanie działek objętych uwagą w postaci: ściany szczytowej kamienicy przy ul. Limanowskiego 22, budynków położonych w śladzie dawnych oficyn i parterowych obiektów usługowo-handlowych, nie stanowi właściwej oprawy architektonicznej ul. Zachodniej. Znaczenie komunikacyjne i funkcjonalne ul. Zachodniej, jej kontekst urbanistyczny i oprawa architektoniczna sąsiednich fragmentów uzasadniają wprowadzenie w projekcie planu miejscowego rozwiązań odmiennych od obecnego zagospodarowania, docelowo uwzględniających wymagania ładu przestrzennego i walory krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania tere-

nów (§ 3 ust. 1 pkt 2), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Dalsze wyjaśnienia odnoszą się do poszczególnych punktów uwagi:

Ad. 1) Projekt planu miejscowego nie zawiera rozwiązań alternatywnych.

Ad. 2) Realizacja budynku na terenie 2.5.U wymaga przełożenia sieci elektroenergetycznych. Ustalenia dla terenu 2.4.EE, w tym linie zabudowy nieprzekraczalne oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy, nie wymuszają przebudowy istniejących budynków.

Przebieg granic obszaru objętego planem został przyjęty w uchwale Nr XLII/1110/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej i nie może być zmieniony w trakcie jego sporządzania. Pomimo ustalonych granic prace projektowe prowadzone były z uwzględnieniem szerszego kontekstu przestrzennego, czego przykładem jest wpisanie przestrzeni publicznych wyznaczonych w projekcie planu w koncepcję systemu terenów zielonych i ciągów publicznych obszaru dzielnicy Bałuty.

Ad. 3) Przyjęta w projekcie planu szerokość ciągu pieszego 2KDX wynosząca 9,0 m umożliwi poprowadzenie w jego liniach rozgraniczających sieci infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie zieleni. Szerokość ciągu, który w wyznaczonej strefie przejścia może mieć formę prześwitu bramowego nawiązuje do analogicznego rozwiązania w istniejącym budynku przy ul. Zachodniej 23a – 27. Brama w tym budynku ma szerokość ok. 9,5 m. Pomiar ten nie uwzględnia słupów mieszczących się w bramie, ponieważ takie elementy dopuszczone są również w strefie przejścia w ciągu 2KDX.

Przytoczone w uwadze wymagane przepisami prawa szerokości: ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, chodnika oraz pasa zieleni stanowią wartości minimalne. Przejęcie większych szerokości jest zgodne z przytoczonymi w uwadze przepisami, a jednocześnie podnosi komfort użytkowników i atrakcyjność przestrzeni np. poprzez możliwość wprowadzenia dużej ilości zieleni.

Uwaga Nr 13

- wpłynęła dnia 20 lutego 2018 r.,

- dotyczy działek nr 176/6, 176/5, 176/4 i 184/3, obręb B-47, ul. Krótka 11/15.

Pani IR wnosi następującą uwagę:

„Nowy plan zagospodarowania przestrzennego pozbawia nas najcenniejszej części naszej nieruchomości, o którą swojego czasu zabiegaliśmy przez bardzo długi okres czasu mając do czynienia z 14-stoma właścicielami zamieszkałymi po całym świecie. Kosztowało nas to bardzo dużo trudu i pieniędzy. Prosimy o jasne sprecyzowania formy i daty rekompensaty, ponieważ korzystanie z nieruchomości stanie się ograniczone, więc wartość nieruchomości ulegnie znacznemu obniżeniu.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 176/6 i część działki nr 176/5 zostały w projekcie planu miejscowego objęte liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia). Działka nr 176/6 jest działką drogową (użytek drogowy) we władaniu gminy Łódź – Zarządu Dróg i Transportu. Zlokalizowany jest na niej przystanek autobusowy. Linia rozgraniczająca tereny oznaczone jako 1KDZ+T (droga publiczna) i 6.1.MW/U (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) stanowi kontynuację odpowiadających jej linii wyznaczonych wzdłuż sąsiadującego budynku przy ul. Zachodniej 10/10a/10b. Są nimi:

- granica różnych użytków gruntowych w ewidencji gruntów, tj. działek 174/19 i 174/20 (obręb B-47) zaklasyfikowanych jako drogi (dr) oraz działki nr 186/7 (obręb B-47) zaklasyfikowanej jako tereny zabudowy mieszkaniowej (B),
- linia rozgraniczająca teren drogi publicznej 1KDZ+T (ul. Zachodnia) i teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej 1MW/U ustalona w uchwale Nr LXVI/1683/18 Rady Miejskiej w Łodzi z

dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej.

W projekcie planu zostały wprowadzone wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy o charakterze śródmiejskim, gwarantujące zachowanie ładu przestrzennego w tej części Miasta. Nowe możliwości inwestycyjne oraz zmiana wizerunku Miasta związana z realizacją ustaleń planu mogą przyczynić się w przyszłości do podniesienia wartości nieruchomości.

Pozyskanie nieruchomości na cele inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu miejscowego może nastąpić po jego wejściu w życie na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121). Ustalenia w zakresie formy i daty ewentualnej rekompensaty za pozyskane nieruchomości wykraczają poza możliwy zakres planu miejscowego i nie mogą stanowić jego zapisów.

Uwaga Nr 14

- wpłynęła dnia 22 lutego 2018 r. (data nadania 19.02.2018 r.),
- dotyczy działki 184/12, obręb B-47, ul. Zgierska 48.

Pani EM i Pani KM reprezentowane przez radcę prawnego Panią AD wnoszą o zmianę projektowanego przeznaczenia części nieruchomości z zieleni urządzonej publicznej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Według składających uwagę „planowane przejście linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu przez teren nieruchomości uniemożliwia jakiegokolwiek zagospodarowania tej nieruchomości, zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania z niej, a przede wszystkim uniemożliwia dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, które to postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi od 2010 roku. W projekcie planu granica terenu zieleni urządzonej publicznej przechodzi przez ok. 1/3 części nieruchomości przez około 100 letni budynek wielorodzinny posadowiony na nieruchomości. Ze względów technicznych nie jest możliwe dokonanie podziału nieruchomości po granicy przeznaczenia terenu zielonego, ponieważ nie jest możliwe dokonanie podziału istniejącego budynku wielorodzinnego za pomocą ścian wydzielenia pożarowego.

Nieruchomość jest obecnie współwłasnością osób fizycznych (w tym wnioskodawczyń), Gminy Łódź i Skarbu Państwa. W toczącym się od 2010 roku postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności jednoznacznie przez całe postępowanie zarówno pełnomocnik Gminy Łódź, jak i pełnomocnik Skarbu Państwa wyrażał stanowisko sprzeciwiające się nabyciu udziałów w tej nieruchomości należących do osób fizycznych. Proponowano, aby to osoby fizyczne wykupiły udziały w nieruchomości należące do Gminy Łódź i Skarbu Państwa, ewentualnie aby Sąd orzekł o zniesieniu współwłasności poprzez sprzedaż licytacyjną nieruchomości. W celu uniknięcia sprzedaży licytacyjnej nieruchomości, co byłoby rozwiązaniem niekorzystnym dla każdej ze stron postępowania, osoby fizyczne będące współwłaścicielami nieruchomości podjęły decyzję o wykupie udziałów należących do Gminy Łódź oraz Skarbu Państwa i w tym celu rozpoczęły procedurę uzyskiwania zgody Urzędu Miasta Łodzi na nabycie udziałów. Niestety, na skutek przeznaczenia w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego części nieruchomości pod teren zieleni urządzonej publicznej, wnioskodawczynie uzyskały informację, iż nie jest możliwe zbycie na ich rzecz udziałów w tej nieruchomości, ponieważ konieczne byłoby wydzielenie z nieruchomości części przeznaczonej pod zielen, co z uwagi na zlokalizowanie na niej budynku jest niemożliwe.”

Zdaniem składających uwagę projekt planu powinien ulec zmianie polegającej na przesunięciu na wysokości ul. Zgierskiej 48 linii rozgraniczającej teren zieleni urządzonej publicznej na granicę nieruchomości. „Pozostawienie planu w obecnym kształcie oznaczałoby będzie zablokowanie przez Gminę Łódź wszelkich działań zmierzających do zniesienia współwłasności nieruchomości – Gmina Łódź odmawia wykupienia udziałów należących do osób fizycznych, jednocześnie odmawia dokonania sprzedaży swoich udziałów na rzecz pozostałych współwłaścicieli z powodu planowanego wprowadzenia przeznaczenia części terenu innego niż teren zabudowany. Powyższe jest działaniem irracjonalnym i narażającym na szkodę nie tylko prywatnych współwłaścicieli nieruchomości, ale również uniemożliwiającym w praktyce korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z zaplanowanym przeznaczeniem.

Należy podkreślić, iż nawet w sytuacji, gdyby uchwalono plan zagospodarowania przestrzennego w zaprojektowanym kształcie, niemożliwe będzie w praktyce zagospodarowanie części nieruchomości pod teren zielony. Nie jest możliwe dokonanie podziału budynku, a jedynie jego całkowita rozbiórka, co byłoby działaniem sprzecznym z jakimikolwiek zasadami logicznego rozumowania i na co prywatni współwłaściciele nieruchomości nie wyraziliby zgody. Podkreślić należy, iż w chwili obecnej zarządcą budynku jest Zarząd Lokali Miejskich, zaś budynek zamieszkują najemcy Gminy Łódź.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczony w projekcie planu teren zieleni urządzonej publicznej o symbolu 6.4.ZP stanowi element systemu przestrzeni publicznych. System ten tworzy powiązania funkcjonalno-przestrzenne wykraczające poza granice opracowania planu. Przestrzeń publiczną, w tym tereny zieleni urządzonej, mają służyć poprawie warunków zamieszkania na tym obszarze i jego rewitalizacji. Teren 6.4.ZP został wyznaczony w oparciu o zasób istniejącej zieleni wysokiej znajdującej się na działkach nr: 1/3, 1/4 i 1/5, obręb B-47, ale też obejmujący (biorąc pod uwagę cały istniejący drzewostan z uwzględnieniem koron drzew) fragmenty działek nr: 184/10, 184/12 i 184/14, obręb B-47. Podobna zasada przeświecała przy wyznaczaniu innych terenów publicznej zieleni urządzonej – 1.3.ZP i 1.6.ZP przy ul. Snycerskiej, 2.3.ZP przy ul. Rybnej oraz 6.2.ZP po zachodniej stronie terenu 6.3.MW/U.

Rozwiązanie przedstawione w projekcie planu miejscowego jest projektowanym docelowym modelem przestrzennym, który wymaga znaczących przekształceń obecnego sposobu zagospodarowania, w tym rozbiórki części istniejących budynków. W projekcie planu zaproponowana została nowa oprawa architektoniczna ul. Zgierskiej w postaci zabudowy pierzejowej kontynuującej linię zabudowy wyznaczoną przez narożny budynek przy ul. Limanowskiego 2/4. Zaproponowana wysokość zabudowy (strefa E) nawiązuje do kamienic usytuowanych przy ul. Zgierskiej. Teren 6.4.ZP ma stanowić izolację przestrzenną od ruchliwej ulicy z torowiskiem tramwajowym poprawiając tym samym warunki zamieszkania w terenie 6.3.MW/U.

Obszar objęty granicami planu został objęty obszarem zdegradowanym i obszarem rewitalizacji, które zostały wyznaczone uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. Charakteryzuje się on wysokim stopniem degradacji przestrzennej – dużą ilością działek niezagospodarowanych, zabudową oficynową i ścianami szczytowymi budynków eksponowanymi od strony przestrzeni publicznych, obiektami w złym stanie technicznym, niedostosowaniem rozwiązań urbanistycznych do obecnych i przewidywanych funkcji obszaru, niedoborem i niską jakością terenów publicznych. W szczególności obecne zagospodarowanie działki nr 184/12 w postaci: oficyny usytuowanej ścianą szczytową do ulicy, substandardowej zabudowy gospodarczej i eksponowanego z przestrzeni publicznej podwórza, nie stanowi oprawy architektonicznej ul. Zgierskiej gwarantującej poprawny stan przestrzeni. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego rozwiązań odmiennych od obecnego zagospodarowania umożliwia kształtowanie obudowy ulicy w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego i przywracający walory krajobrazu kulturowego, utracone przez dawne wyburzenia budynków frontowych.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 2), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/1860/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 maja 2018 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- nabycie i rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych, torowisk tramwajowych i sieci oświetlenia ulicznego,
- przebudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej.

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.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak