

**UCHWAŁA NR XLII/1302/21  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 12 maja 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego.**

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 2020 r. poz. 713 i 1378) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego, 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., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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 oznaczają:

- 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 połaci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 4) 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;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 8 m<sup>2</sup>, pełniący funkcję handlową lub usługową;
- 8) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 9) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca 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 nadwieszonych, 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 stref przejścia i przejazdu oznaczonych na rysunku planu;
- 11) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;

- 12) 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;
- 13) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 5,0 m;
- 14) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 15) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 16) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, przeszkleń podwórek;
- 17) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) 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;
- 21) 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);
- 22) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 23) 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 ciągu pieszego – 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;
- 24) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 25) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 26) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 27) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 28) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 29) 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;
- 30) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 31) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 32) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu.

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

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego, układu urbanistycznego i zabytków dawnych zespołów fabrycznych,
  - b) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
  - c) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w celu rehabilitacji zdegradowanego terenu pofabrycznego,
  - d) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz lokalizacji:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - usług uciążliwych,
  - stacji paliw,
  - usług w zakresie obsługi komunikacji, to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów oraz myjni samochodowych:
    - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych,
    - w budynkach wolnostojących,
    - w obiektach budowlanych innych niż budynki,
- 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, który to zakaz nie dotyczy portierni,
  - 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 okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie w następujących przypadkach:
    - na sąsiedniej działce budowlanej istnieje zabudowa bezpośrednio przy tej granicy,
    - budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,
    - budynek stanowi zabudowę o nie więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej,
  - f) 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 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 5,0,
  - 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 albo 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) dopuszczenie kształtowania nowej zabudowy niespełniającej wymagań określonych w lit. a wyłącznie w sytuacji budowy, w miejscu zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, budynków posiadających ich cechy historyczne;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
- zwiększenie wysokości parteru względem pozostałych kondygnacji nadziemnych,
  - 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 i linii zabudowy obowiązującej 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 nadwieszzeń, takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - podziemne części budynku - wyłącznie w przypadku linii rozgraniczających z terenami: 1KDZ+T, 1KDZ i 1KDD,
  - instalacje artystyczne,
  - zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących,
- d) dopuszczenie rozszerzenia strefy III w terenie 3.1.MW/U oznaczonej na rysunku planu o wartość odsunięcia linii zabudowy równoległej jednak o nie więcej niż 5,0 m;
- 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	Zawartość	Poziom	Symbol koloru	Gama barw
--------	-----------	--------	---------------	-----------

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

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

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

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglстым, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglстым, 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%;

8) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:

a) 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,

b) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

c) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,

d) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych, wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 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.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: placu publicznego oznaczonego symbolem PP, zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP, dróg publicznych oraz ciągu pieszego:

- 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);
- 5) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 7. Ustala się 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. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 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 i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełniania i wymiany drzewostanu, za wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
  - b) nakaz zachowania zespołów wartościowej zieleni w terenach 1.2.U/Z, 2.2.U/Z w strefach wskazanych na rysunku planu,
  - c) nakaz lokalizacji zieleni urządzonej w strefach wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) w zakresie ochrony wód:
  - a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa,
  - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
  - d) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie na miejscu nadmiaru 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,
  - e) 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,
- f) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem: tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami: MW, MW/U, U, U/Z, UK zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) w zakresie ochrony powietrza - nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 6) 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;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, 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.

2. Wskazuje się pomniki przyrody ustanowione zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3, poz. 24), oznaczone na rysunku planu.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony na mocy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U. poz. 315), w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/327 z dnia 29 grudnia 1992 r. – Park im. Władysława Reymonta, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem R oraz kolejną liczbą i wymienione w poniższej tabeli, dla których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R1	ul. Piotrkowska 293, ul. Piotrkowska 293/305 –	nr rej.: A/75

	historyczny zespół budowlany dawnej fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych Ludwika Geyera, w skład którego wchodzi: budynki i ogrodzenie wraz z dwiema bramami wjazdowymi	z dnia 12.11.2013 r.
R2	ul. Piotrkowska 280 – budynek dawnego „Domu zabaw”, później willi Gustawa i Roberta Geyerów	nr rej.: A/82 z dnia 29.07.2009 r.
R3	ul. Piotrkowska 280a – budynek dawnej elektrowni w zespole fabryki Ludwika Geyera wraz z otoczeniem	nr rej.: A/80 z dnia 12.06.2009 r.
R4	ul. Piotrkowska 282, 284 – dawna fabryka Ludwika Geyera (tzw. "Biała Fabryka"), obecnie Centralne Muzeum Włókiennictwa - skrzydło zach., skrzydło płn., skrzydło płd., budynek kotłowni, ul. Piotrkowska 282, 282a - budynek przędzalni i tkalni, budynek portierni z bramą wjazdową, budynek kantoru oraz budynek łaźni fabrycznej wraz z otoczeniem historycznego zespołu budowlanego "Białej Fabryki"	nr rej.: A/135 z dnia 20.01.1971 r.  nr rej.: A/136 z dnia 24.01.2013 r.
R5	ul. Piotrkowska 282 – kościół pw. św. Andrzeja Boboli	nr rej.: A/311/1-3 z dnia 08.03.1985 r.
R6	ul. Piotrkowska 286 – dwór Ludwika Geyera	nr rej.: 514.VII.18 z dnia 21.01.1950 r., ZY/1/18 z dnia 9.03.1964 r. oraz A/18 z dnia 20.01.1971 r.

- 5) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar objęty planem, 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;
- 6) wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej A i C obejmujące fragmenty historycznych układów urbanistycznych oraz krajobrazów kulturowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami: "Osada Łódka", "Posiadła Wodno-Fabryczne" oraz "Osada Nowa Łódka", w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:
- realizację nowej zabudowy w sposób podkreślający wartość historyczną zabytków przy zachowaniu kompozycyjnych powiązań z otoczeniem,
  - zachowanie elementów nawierzchni historycznych, takich jak płyty żeliwne z obowiązkiem wkomponowania w nową strukturę nawierzchni utwardzonych z możliwością zmiany ich usytuowania,
  - stosowanie materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia,
  - zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych,
  - w terenie 5.1.PP – nakaz utrzymania pomnika Władysława Reymonta – pomnika pamięci narodowej miasta Łodzi,
  - zakaz lokalizowania zabudowy oraz nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej w strefie ekspozycji pomnika, wskazanej na rysunku planu,
  - zachowanie i podkreślenie wglądów i przedpola widokowego na pomnik Władysława Reymonta;
- 7) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej B, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której ustala się:
- realizację nowej zabudowy w sposób podkreślający wartość historyczną zabytków przy zachowaniu kompozycyjnych powiązań z otoczeniem,
  - zachowanie elementów nawierzchni historycznych, takich jak płyty żeliwne z obowiązkiem wkomponowania w nową strukturę nawierzchni utwardzonych z możliwością zmiany ich usytuowania,

- c) zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych,
  - d) wprowadza się strefę ekspozycji bryły i wieży kościoła pw. Św. Mateusza znajdującego się poza rysunkiem planu, dla której obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji zabudowy,
    - zachowanie i podkreślenie wglądu widokowego od strony terenu 3KDW,
  - e) wprowadza się strefę ekspozycji wieży historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych Ludwika Geyera objętego ochroną przez wpis do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem R1, dla której obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji zabudowy,
    - zachowanie i podkreślenie wglądu widokowego od strony terenu 2.6.U/Z,
  - f) w terenach: 2.1.U/Z, 2.3.MW, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający wgląd widokowy zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu osiami widokowymi wieży kościoła pw. Św. Mateusza,
  - g) w terenach: 2.3.MW, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający wgląd widokowy zgodnie ze wskazaną na rysunku planu osią widokową komina dawnej fabryki Ludwika Geyera, obecnie Centralnego Muzeum Włókiennictwa w Łodzi,
  - h) w terenach 2.6.U/Z, 2.7.MW/U nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający wgląd widokowy zgodnie ze wskazaną na rysunku planu osią widokową wieży historycznego zespołu budowlanego dawnej fabryki Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych Ludwika Geyera objętego ochroną przez wpis do rejestru zabytków oznaczonego na rysunku planu symbolem R1;
- 8) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach 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. 9-12 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. 9-12 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków;
- 9) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) zakaz termomodernizacji elewacji budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
  - b) zakaz stosowania:
    - parapetów, rynien i rur spustowych z PCV,
    - rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących cechy historyczne,
    - materiałów wykończeniowych kolidujących z cechami historycznymi zabytków,
  - c) zakaz lokalizacji okien w połaciach od strony drogi 1KDL+T,
  - d) stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej i ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów zgodnie z cechami historycznymi zabytku,

- e) użycie dla stolarki i ślusarki materiałów zewnętrznych zgodnych z cechami historycznymi zabytku, z dopuszczeniem współczesnych technologii,
  - f) zmiana wysokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub w sposób zapewniający ujednoczenie położenia i kształtu nadproży lub ich przebudowy zgodnie z cechami historycznymi zabytku:
    - w elewacjach frontowych - wyłącznie w kondygnacji parteru,
    - w pozostałych elewacjach - również na kondygnacjach powyżej parteru
    - z zastrzeżeniem szczególnego zakresu działań zawartego w tabelach w ustaleniach szczegółowych,
  - g) zmiana szerokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem odwzorowania szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku, za wyjątkiem elewacji frontowych,
  - h) realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych oraz balkonów poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, w sposób uzupełniający kompozycję elewacji, wyłącznie:
    - w ścianach bocznych kamienic frontowych,
    - w ścianach od strony podwórza
    - z zastrzeżeniem szczególnego zakresu działań zawartego w tabelach w ustaleniach szczegółowych,
  - i) realizacja balkonów na elewacjach niewymienionych w lit. h, zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
  - j) odtworzenie zamurowanych otworów okiennych stanowiących cechę historyczną zabytku,
  - k) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,
  - l) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
  - m) stosowanie kolorystyki elewacji zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 7 lit. b i e z zachowaniem warunków:
    - użycia barw pochodzących z jednej gamy barw spośród wymienionych w tabeli,
    - użycia jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla cokołu lub parteru,
  - n) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 10) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz 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 łączników pomiędzy budynkami, zadaszeń podwórzy lub dziedzińców, ogrodów zimowych, werand oraz pionowych ciągów komunikacyjnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 11) dopuszcza się zmianę geometrii dachu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) realizacja okien połaciowych oraz lukarn w sposób podporządkowany architekturze zabytkowej,

- b) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku, takich jak: attyki, szczyty, ryzality;
- 12) dopuszcza się nadbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
  - a) realizację nadbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej,
  - b) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację,
  - c) stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od zachowanych cech historycznych zabytku.

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

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 zabudowy w strefach ochronnych od elektroenergetycznych linii kablowych o napięciu 15 kV – do 1,0 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji elektroenergetycznych linii kablowych zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) 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,
  - c) dla przewodów o średnicy powyżej Dn 500 mm – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 4) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem oraz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania w pasach ochronnych od infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, wynoszących:
  - a) dla przewodów wodociągowych:
    - o średnicy do Ø 250 mm – do 3 m od osi, po obu stronach przewodu,
    - o średnicy powyżej Ø 250 mm do Ø 500 mm – do 5 m od osi, po obu stronach przewodu,
    - o średnicy powyżej Ø 500 mm do Ø 1 000 mm – do 8 m od osi, po obu stronach przewodu,
  - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od ich rodzaju i przekroju – do 5 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu wraz z terenem nad przewodem;
- 6) w przypadku likwidacji infrastruktury wodociągowej lub kanalizacyjnej zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 8) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół lotniska Łódź - Port Lotniczy Łódź im. Władysława Reymonta, zgodnie z przepisami odrębnymi, powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu drogowo-ulicznego oraz budowę nowego wewnątrzkwartałowego układu w postaci dróg publicznych, ciągów pieszych i dróg wewnętrznych;
- 2) utrzymanie i możliwość przebudowy istniejących tras tramwajowych oraz budowę nowych tras tramwajowych;
- 3) budowę dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 4) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, ciągów pieszych i dróg wewnętrznych;
- 5) ulice stanowiące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym to:
  - a) istniejące ulice zbiorcze oznaczone symbolami: 1KDZ+T (ul. Wólczańska), 2KDZ+T (ul. Czerwona), 1KDZ (ul. Wólczańska),
  - b) istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL+T (ul. Piotrkowska), 2KDL+T (ul. Przybyszewskiego), 3KDL (ul. Rzgowska), 4KDL (Plac Reymonta), 5KDL (ul. Sieradzka);
- 6) ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
  - a) projektowana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD,
  - b) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW,
  - c) projektowany ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDX;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
  - a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

§ 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 1 stanowisko na każde mieszkanie w przypadku mieszkań o powierzchni użytkowej do 60 m<sup>2</sup> i 1,5 stanowiska na każde mieszkanie w przypadku mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 60 m<sup>2</sup>,
  - b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele – minimum 4 stanowiska na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych – minimum 10 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla muzeów – minimum 2 stanowiska na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

e) dla budynków handlowych, administracji publicznej, biur i pozostałych usług lub części handlowych budynków – minimum 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów – minimum:

a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie,

b) dla budynków handlowych – 10 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,

c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów – 2 stanowiska postojowe na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,

d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> 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 zaokrągląc 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 dotyczące 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 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 w terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, placów publicznych oraz zieleni urządzonej 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 od strony przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami planu;

4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych 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) w zakresie systemu doprowadzenia wody wskazuje się przewody magistrali wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i al. Adama Mickiewicza, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie systemu odprowadzania ścieków komunalnych wskazuje się Kolektor I biegnący wzdłuż ul. Czerwonej, Kolektor Id wzdłuż ul. Milionowej oraz Kolektor Ic wzdłuż ul. Przybyszewskiego, jako podstawowe odbiorniki ścieków;
- 3) w zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych wskazuje się rzekę Jasień, jako podstawowy odbiornik nadmiaru wód; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do Kolektora I, Ic oraz Id lub projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie systemu doprowadzania gazu przewodowego wskazuje się gazociągi niskiego ciśnienia Dn 225 zlokalizowany w ul. Piotrkowskiej oraz Dn 160 zlokalizowany w ul. Wólczańskiej, jako podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz;
- 5) w zakresie systemu doprowadzenia sieci ciepłej wskazuje się rurociągi wody gorącej 2xDn 200 zlokalizowane w ul. Sieradzkiej, jako podstawowy element zaopatrzenia w ciepło;
- 6) w zakresie systemu zasilania elektroenergetycznego wskazuje się Rejonowe Punkty Zasilania Milionowa 110/15 kV oraz Dąbrowska 110/15 kV, jako podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną.

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

§ 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: KDZ+T, KDZ, KDL+T, KDL, KDD;
- 2) ciągu pieszego oznaczonego symbolem KDX;
- 3) placu oznaczonego symbolem PP;
- 4) parku oznaczonego symbolem ZP;
- 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 nie wymienionych 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1.MW**, **2.3.MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej,



- b) garaże wielostanowiskowe,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	ul. Wólczańska 234a – budynek mieszkalny	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E5	ul. Czerwona 4 – willa Zakładów Przemysłu Bawełnianego Ludwika Geyera	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie zmiany otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie w elewacjach: południowej, wschodniej, - dopuszczenie realizacji nowych otworów okiennych w elewacji frontowej
E6	ul. Czerwona 2 – dom Augusta Koeniga	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację i nie więcej niż 4 m

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy:
    - w terenie 1.1.MW: maksimum 75%,
    - w terenie 2.3.MW: maksimum 60%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - w terenie 1.1.MW: minimum 1,5, maksimum 3,6,
    - w terenie 2.3.MW: minimum 0,5, maksimum 2,0,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w terenie 1.1.MW: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 21 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 13 m,
    - w terenie 2.3.MW: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 21 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 8 m,
  - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4 m,
  - c) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) w terenie 2.3.MW nakaz zachowania historycznego ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu,
  - b) w przypadku zniszczenia ogrodzenia, o którym mowa w lit. a, nakaz jego odbudowy z odtworzeniem: wysokości, formy, materiału i detali.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 870 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojazdu i dojazdu oraz 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 870 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działki: minimum 21,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.4.MW**, **4.2.MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy:
    - w terenie 3.4.MW: maksimum 60%,
    - w terenie 4.2.MW: maksimum 72%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum 2,8,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 3.4.MW: minimum 20%,
    - w terenie 4.2.MW: minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 12 m, maksimum 16 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m,
  - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4 m,
  - c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.4.MW/U**, **3.1.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy: maksimum 65%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 1,5, maksimum 4,0,

- c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%,
- d) dla działek o powierzchni nie mniejszej niż 3 600 m<sup>2</sup>, dla których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu o funkcji parkingowej lub usługowej, dopuszcza się zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy dla kondygnacji parteru - do 100%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 12 m, maksimum 16 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, z zastrzeżeniem:
  - strefy I oznaczonej na rysunku planu – minimum 16 m, maksimum 25 m,
  - strefy II oznaczonej na rysunku planu - minimum 16 m, maksimum 22 m, z dopuszczeniem podwyższenia do 25 m w odsunięciu minimum 3 m od linii zabudowy,
  - strefy III oznaczonej na rysunku planu – minimum 13 m, maksimum 22 m,
- b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0 m,
- c) dachy płaskie, z zastrzeżeniem terenu 2.4.MW/U – dachy płaskie lub szedowe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) w terenie 2.4.MW/U wprowadza się strefę przejścia, wskazaną na rysunku planu, w pasie o szerokości minimalnej 6 m,
- b) strefa o której mowa w lit. a stanowi ogólnodostępny ciąg pieszy przebiegający przez obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- c) w terenie 3.1.MW/U dopuszcza się realizację zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w maksimum 50% oraz jej usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 14,0 m, licząc od poziomu terenu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 800 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 1 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.5.MW/U**, **2.7.MW/U**, **3.2.MW/U**, **4.6.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) w terenach: 2.5.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U – garaże wielostanowiskowe,
  - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań

planu		
E7	ul. Piotrkowska 307 – dom mieszkalny	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E8	ul. Piotrkowska 309 – dom tkacza Karola Obermana	- dopuszczenie rozbudowy
E9	ul. Piotrkowska 315 – dom mieszkalny	- dopuszczenie rozbudowy
E10	ul. Piotrkowska 286 – dawny pałac Ludwika Geyera	- dopuszczenie rozbudowy, - 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) powierzchni zabudowy:

- w terenie 2.5.MW/U: maksimum 80%,
- w terenach: 2.7.MW/U i 3.2.MW/U: maksimum 70%,
- w terenie 4.6.MW/U: maksimum 60%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 2.5.MW/U: minimum 1,5, maksimum 4,0,
- w terenie 2.7.MW/U: minimum 1,5, maksimum 2,7,
- w terenie 3.2.MW/U: minimum 0,5, maksimum 2,5,
- w terenie 4.6.MW/U: minimum 2,0, maksimum 2,4,

c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%,

d) dla działek o powierzchni nie mniejszej niż 3 600 m<sup>2</sup>, dla których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu o funkcji parkingowej lub usługowej, dopuszcza się zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy dla kondygnacji parteru - do 100%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych - minimum 8 m, maksimum 16 m, dla pozostałej zabudowy - maksimum 16 m, z zastrzeżeniem terenu 2.5.MW/U, dla którego ustala się: w strefie III oznaczonej na rysunku planu – minimum 16 m, maksimum 22 m, poza strefą III oznaczoną na rysunku planu – maksimum 16 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0 m,

c) dachy płaskie, z zastrzeżeniem terenów 2.5.MW/U, 2.7.MW/U – dachy płaskie lub szedowe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) w terenie 2.5.MW/U dopuszcza się realizację zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 10,0 m, licząc od poziomu terenu,

b) w terenie 2.7.MW/U dopuszcza się realizację zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w maksimum 30% oraz jej usytuowania na wysokości minimum 6,0 m do wysokości maksimum 10,0 m, licząc od poziomu terenu,

c) w terenie 3.2.MW/U, w budynku oznaczonym symbolem R1 wprowadza się strefę przejścia i przejazdu przez budynek zabytkowy, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:

- zakaz zabudowy w pasie o szerokości maksymalnej 9,0 m oraz do wysokości 4,5 m licząc od poziomu terenu, który nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
- dopuszczenie realizacji zabudowy z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 14,0 m, licząc od poziomu terenu,

d) strefa, o której mowa w lit. c, stanowi ogólnodostępny ciąg pieszy przebiegający przez prześwit w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem działek w terenie 3.2.MW/U, dla których ustala się: 900 m<sup>2</sup>. Parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdu oraz 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 1800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem działek w terenie 3.2.MW/U, dla których ustala się: minimum 900 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.5.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 1,5, maksimum 4,0,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: minimum 16 m, maksimum 21 m, z zastrzeżeniem strefy IV oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się: minimum 8 m, maksimum 16 m,
  - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4 m,
  - c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 700 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdu oraz 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 1700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 28,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.2.U/Z**, **2.1.U/Z**, **2.2.U/Z**, **2.6.U/Z** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej,

- b) tereny zieleni urządzonej w postaci parków, ogrodów, skwerów, zieleńców;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) w terenie 2.6.U/Z - garaże wielostanowiskowe,
  - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E2	ul. Czerwona 3 – Willa Ryszarda Geyera	- dopuszczenie zmiany otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie w elewacjach: północnej, zachodniej, wschodniej
E3	ul. Czerwona 8 – szkoła fabryczna Zakładów Przemysłu Bawełnianego Ludwika Geyera	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie zmiany otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie w elewacjach: południowej, zachodniej, wschodniej
E4	ul. Czerwona 6 – szkoła fabryczna Zakładów Przemysłu Bawełnianego Ludwika Geyera	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie zmiany otworów okiennych i drzwiowych wyłącznie w elewacjach: południowej, zachodniej, wschodniej

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy: maksimum 30%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,7,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksimum 14 m,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) w terenach 2.1.U/Z, 2.2.U/Z nakaz zachowania historycznego ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu,
  - b) w przypadku zniszczenia ogrodzenia, o którym mowa w lit. a, nakaz jego odbudowy z odtworzeniem: wysokości, formy, materiału i detali,
  - c) w terenie 2.6.U/Z, dopuszczenie:
    - realizacji zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w maksimum 50% oraz jej usytuowania na wysokości minimum 6,0 m do wysokości maksimum 10,0 m, licząc od poziomu terenu,
    - realizacji zabudowy w strefie A wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w maksimum 35%.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2 700 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 2 700 m<sup>2</sup>;

- 2) szerokość frontu działki: minimum 69,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.3.U** i **4.1.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże wielostanowiskowe,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy: maksimum 55%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,5, maksimum 1,9,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w terenie 3.3.U: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 10 m, maksimum 16 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m,
    - w terenie 4.1.U: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych - minimum 8 m, maksimum 12 m, dla pozostałej zabudowy - maksimum 8 m,
  - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4 m,
  - c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 100 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 1 100 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.3.UK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy: maksimum 65%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum 2,3,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksimum 18 m,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2 000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 28,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.4.UK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi kultury, w tym skansen;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny zieleni urządzonej w postaci parków, ogrodów, skwerów i zieleńców,
  - c) parkingi powierzchniowe,
  - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy: maksimum 15%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,1, maksimum 0,3,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksimum 15 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°, dla obiektów stanowiących eksponaty skansenu - nie określa się.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 300 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 1 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 26. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.5.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej w postaci parków, ogrodów, skwerów i zieleńców;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej – usługi kultury, sportu i rekreacji, gastronomii,
  - b) tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych, dydaktycznych oraz służących kulturze lub rozrywce,
  - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,



- d) drogi, dojścia i dojazdy,
- e) ciągi piesze,
- f) drogi rowerowe,
- g) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych.

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

- 1) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy: maksimum 4%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0, maksimum 0,04,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksimum 13 m,
  - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - nakaz lokalizacji wejść do parku w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 43900 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 43 900 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 38,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.

§ 27. 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 – teren placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) garaże wielostanowiskowe podziemne,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) podziemny zbiornik retencyjny wód deszczowych i roztopowych.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1400 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz 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 1 400m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 28. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ+T, 2KDZ+T, 1KDZ, 1KDL+T, 2KDL+T, 3KDL do 5KDL, 1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice, ulice z torowiskiem tramwajowym, klasy: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej,
  - b) w terenach: 1KDZ+T, 1KDZ i 1KDD garaże wielostanowiskowe podziemne.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T – ul. Wólczańska:
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających części ulicy znajdującej się w granicach planu zmienną od 1,0 do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) projektowane torowisko tramwajowe;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ+T – ul. Czerwona:
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 19,0 do 47,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) projektowane torowisko tramwajowe;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ul. Wólczańska:
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających części ulicy znajdującej się w granicach planu zmienną od 6,0 do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL+T – ul. Piotrkowska:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię wyseparowane za pomocą oznakowania,
  - c) zakaz lokalizowania nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej w strefie ekspozycji pomnika, wskazanej na rysunku planu,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 24,0 do 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL+T – ul. Przybyszewskiego:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,0 do 28,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – ul. Rzgowska:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 18,0 do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL – Plac Reymonta:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,0 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL – ul. Sieradzka:
  - a) klasę L – lokalna,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 23,0 do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 17,0 do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy w terenie 1KDD ustala się dopuszczenie realizacji zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w maksimum 30% oraz jej usytuowania na wysokości minimum 6,0 m do wysokości maksimum 14,0 m, licząc od poziomu terenu.

§ 29. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** 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 drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, garaże wielostanowiskowe podziemne.

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

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,0 do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,0 do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,5 do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie translokacji lub rozbiórki części ogrodzenia chronionego przez wpis do rejestru zabytków na szerokości maksimum 8 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 14,0 do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) w terenie 1KDW – dopuszcza się realizację zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w nie więcej niż 50% oraz jej usytuowania na wysokości minimum 6,0 m do wysokości maksimum 14,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 2) w terenie 2KDW – dopuszcza się realizację zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w nie więcej niż 50% oraz jej usytuowania na wysokości minimum 6,0 m do wysokości maksimum 10,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 3) w terenie 3KDW – dopuszcza się realizację zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 10,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 4) w terenie 4KDW – dopuszcza się realizację zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem wypełnienia strefy w nie więcej niż 30% oraz jej usytuowania na wysokości minimum 6,0 m do wysokości maksimum 14,0 m, licząc od poziomu terenu.

§ 30. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX** 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 – zielen, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz ochrony historycznego ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu;
- 3) w przypadku zniszczenia ogrodzenia, o którym mowa w pkt 2, nakaz jego odbudowy z odtworzeniem: wysokości, formy, materiału i detali;
- 4) dopuszczenie połączenia ciągu z terenem 2KDZ+T wyłącznie poprzez rozbiórkę istniejącego ogrodzenia, wskazanego na rysunku planu, na szerokości maksimum 5 m i dostawienie stylizowanego słupa ogrodzeniowego.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

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

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

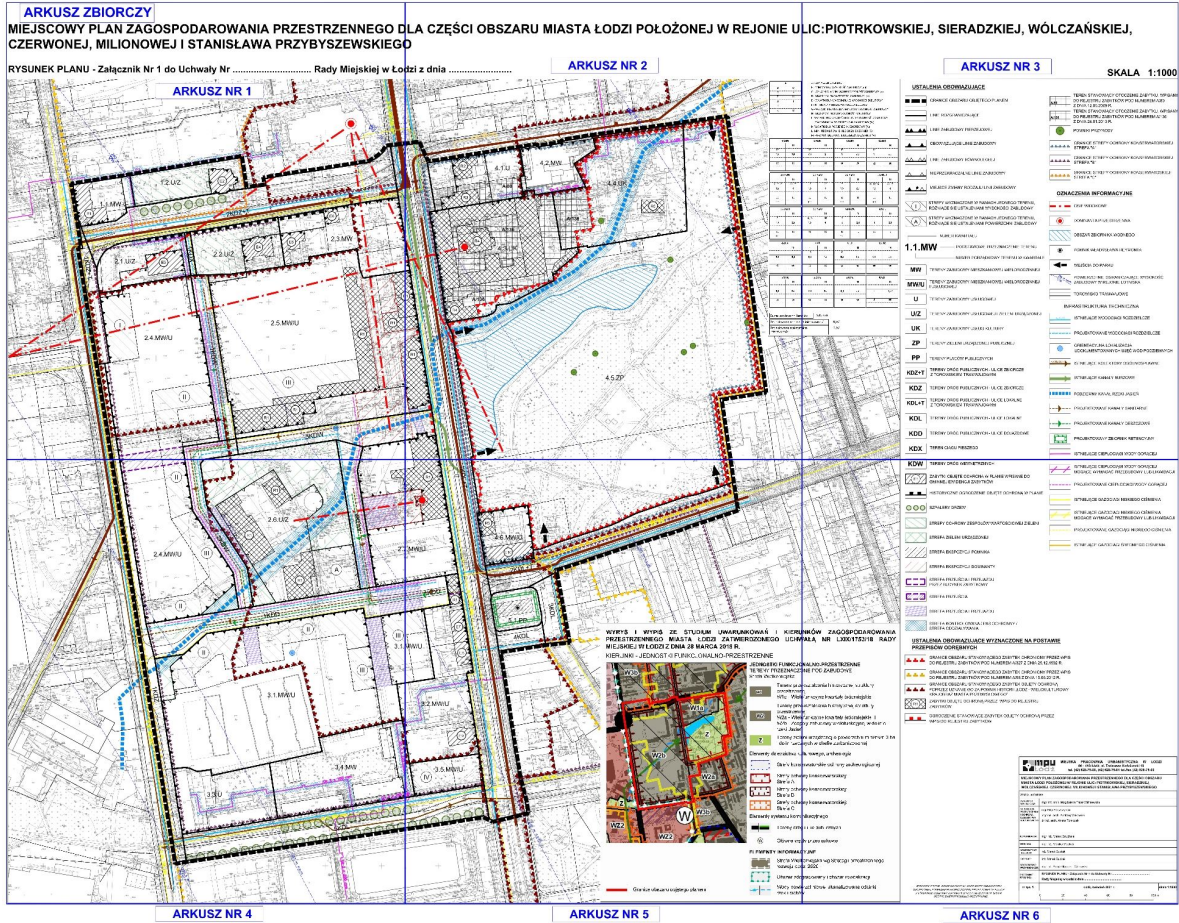
§ 33. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Wróblewskiego, Skrzywana i Sieradzkiej, zatwierdzonego uchwałą Nr XL/804/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 345, poz. 3002) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

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

**Marcin GOŁASZEWSKI**

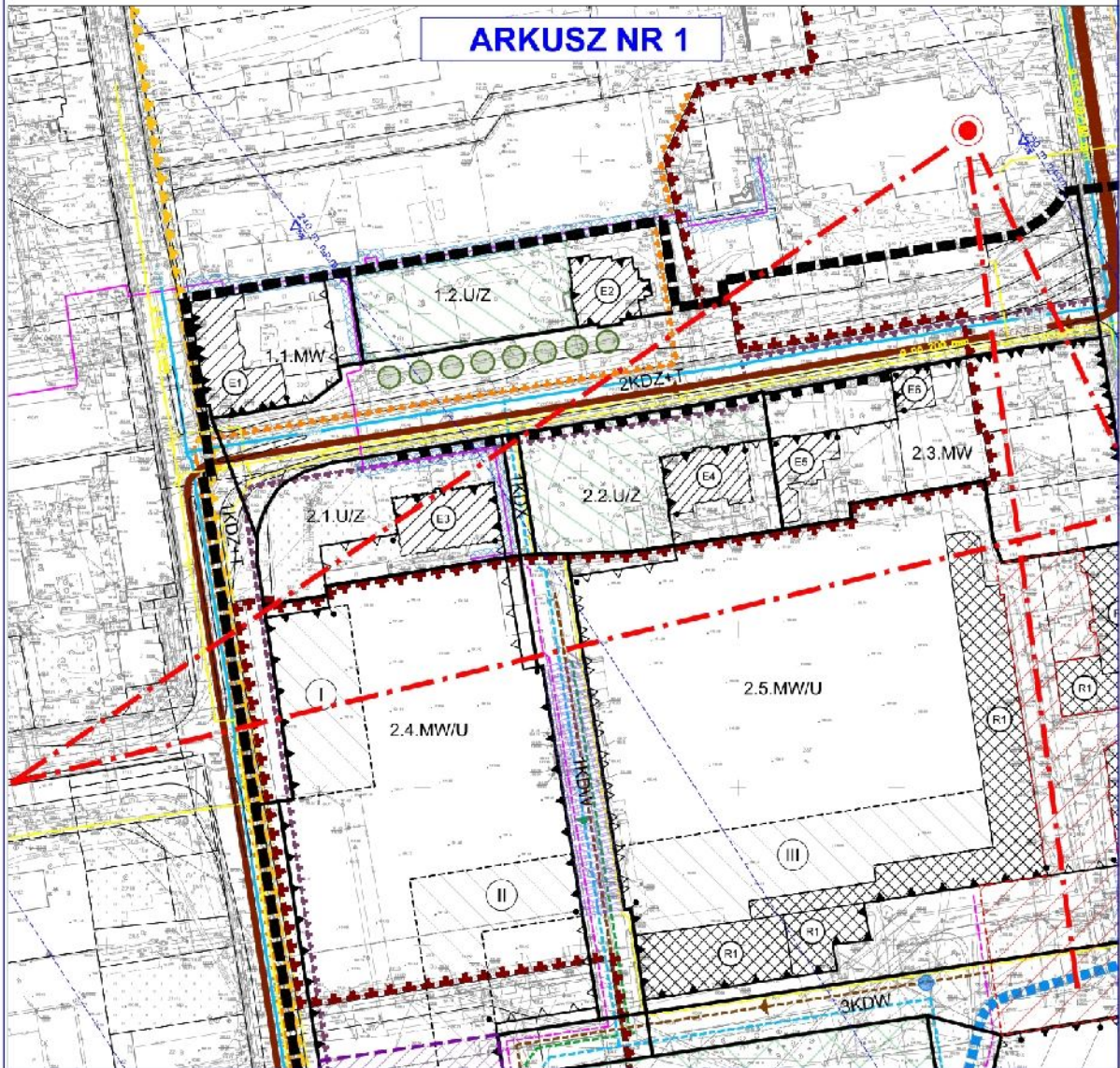
# Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/1302/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 maja 2021 r.



## ARKUSZ ZBIORCZY

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DZ. Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego

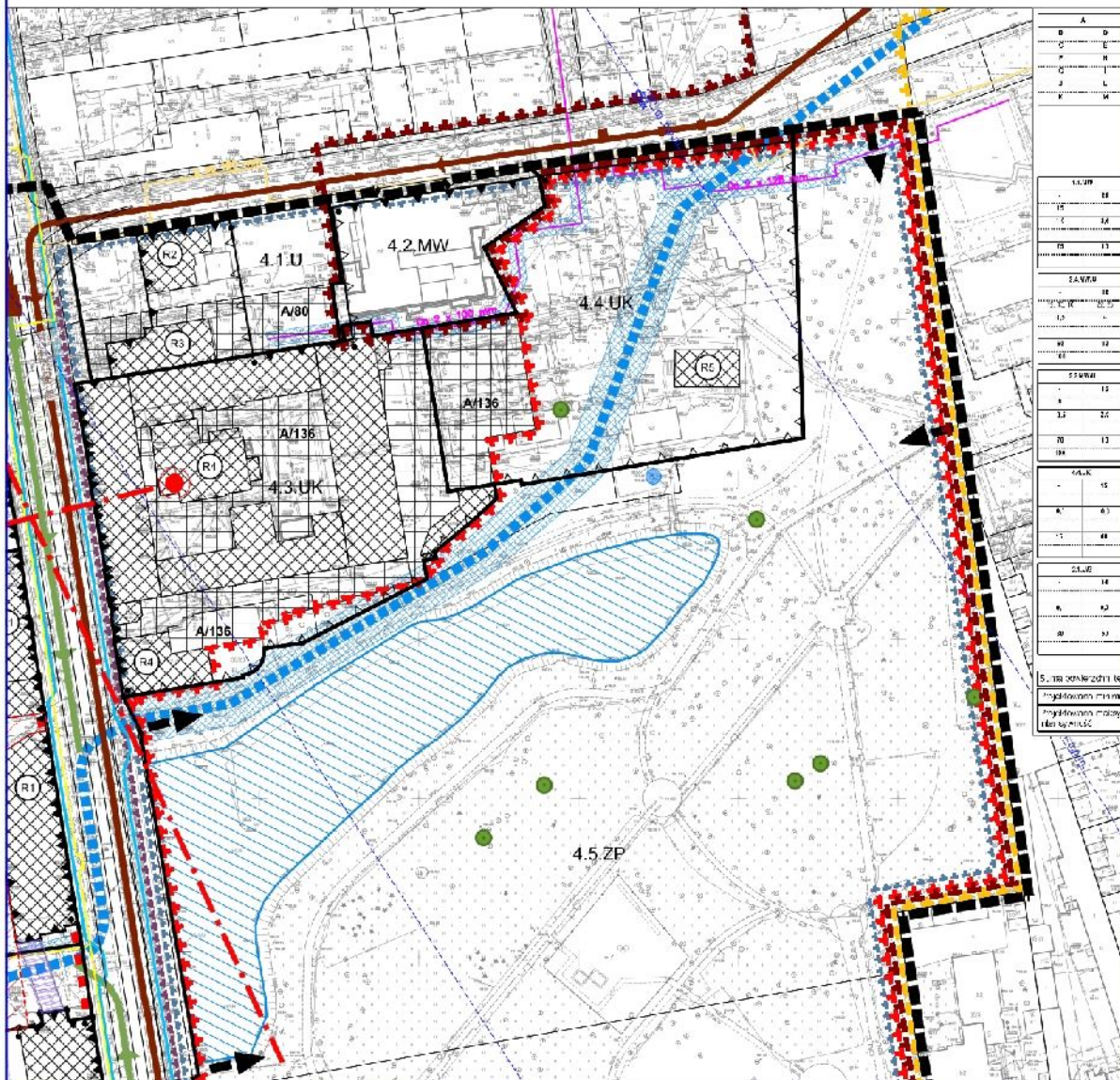
RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Ło



# LA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE U

dzi z dnia .....

**ARKUSZ NR 2**



# LIC:PIOTRKOWSKIEJ, SIERADZKIEJ, WÓLCZAŃSKIEJ,

## ARKUSZ NR 3

SKALA 1:1000

- A - OZWIĄCZENIE TERENU
- B - MINIMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
- C - WYIĄTKI DLA MINIMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (m)
- D - MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
- E - WYIĄTKI DLA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- F - MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
- G - WYIĄTKI DLA USTALEŃ MIN. INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- H - MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
- I - WYIĄTKI DLA USTALEŃ MAX. INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- J - MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY (%)
- K - WYIĄTKI DLA POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)
- L - MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
- M - WYIĄTKI DLA POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)

2.3.MWU		2.4.MWU		4.3.MWU	
-	21	-	16	-	16
15	19	15	19	15	19
0,5	2	1	2,8	1	2,8
88	18	88	28	72	10

2.5.MWU		2.7.MWU		3.1.MWU	
-	18	-	18	-	18
10	22	10	22	10	22
1,5	4	1,5	2,7	1,5	4
80	10	79	10	65	15
100	100	100	100	100	100

2.6.MWU		4.4.MWU		4.2.UK	
-	21	-	16	-	18
15	19	15	19	15	19
1,3	4	2	2,4	1	2,3
73	10	80	18	65	5
100	100	100	100	100	100

3.3.U		4.5.U		12.UZ	
-	16	-	12	-	14
19	19	19	19	19	19
0,5	1,8	0,5	1,8	0,1	6,7
55	15	55	15	30	34

2.2.UZ		2.8.UZ		4.5.ZP	
-	14	-	14	-	13
19	19	19	19	19	19
0,1	0,7	0,1	0,7	-	0,04
38	58	38	58	4	80

KW: 283 050  
 a intensywność 0,58  
 b gęstość 1,60



### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ZABUDOWY PIERZEWOWEJ

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

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

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

NUMER KWARTAŁU

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZIELENI URZĄDZONEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ

TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE

TEREN CIĄGU PIESZEGO

TEREN STANOWIĄCY OTOCZENIE ZABYTKU, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NUMEREM A/80 Z DNIA 12.06.2009 R.

TEREN STANOWIĄCY OTOCZENIE ZABYTKU, WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NUMEREM A/136 Z DNIA 24.01.2013 R.

POMNIKI PRZYRODY

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ: STREFA "A"

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ: STREFA "B"

GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ: STREFA "C"

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

OSIE WIDOKOWE

DOMINANTA PRZESTRZENNA

OBSZAR ZBIORNIKA WODNEGO

POMNIK WŁADYSŁAWA REYMONTA

WEJŚCIA DO PARKU

POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W REJONIE LOTNISKA

TOROWISKO TRAMWAJOWE

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE

PROJEKTOWANE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE

ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPLAWNE

ISTNIEJĄCE KANAŁY BURZOWE

PODZIEMNY KANAŁ RZEKI JASIEŃ

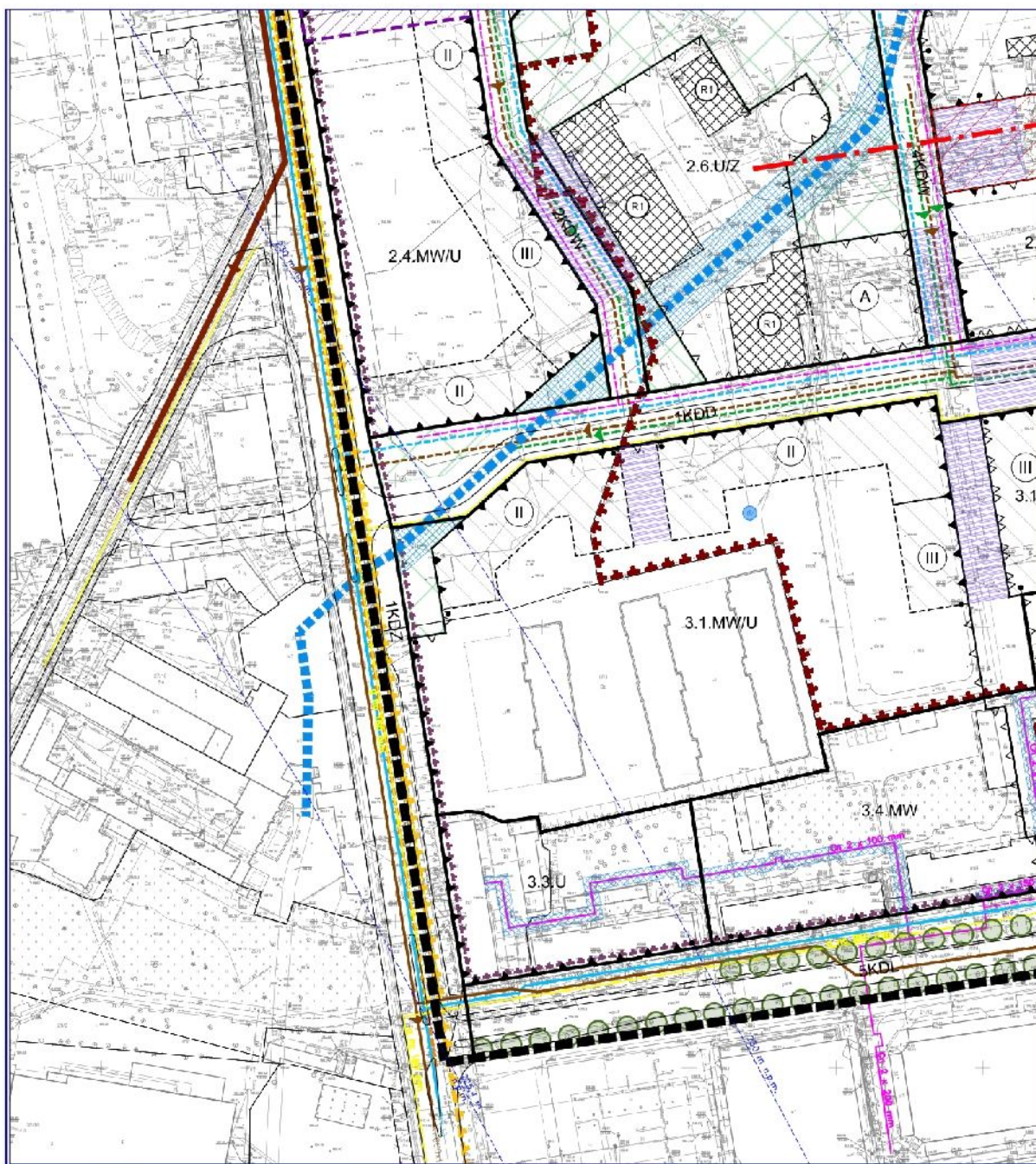
PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE

PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE

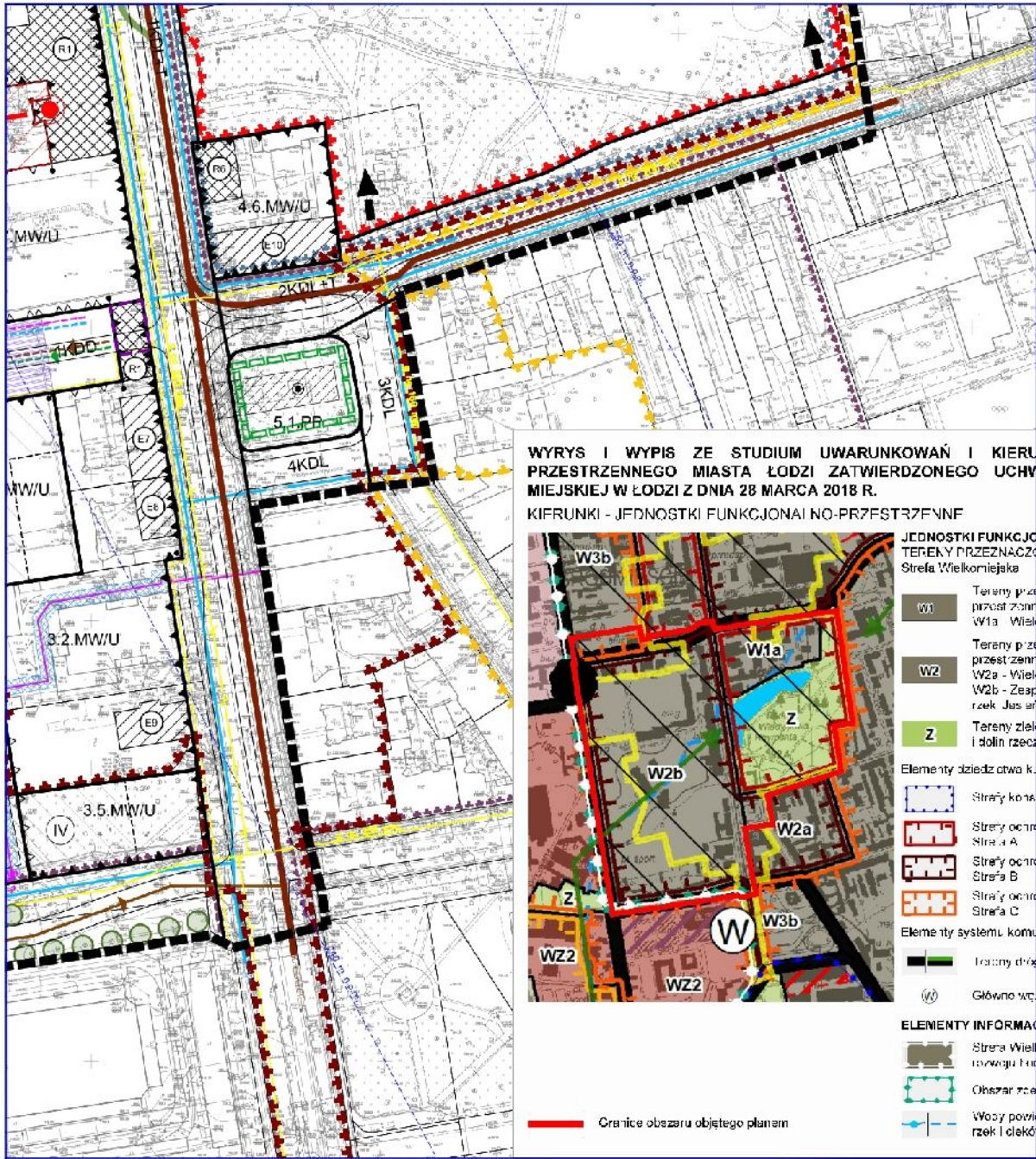
PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY

ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ

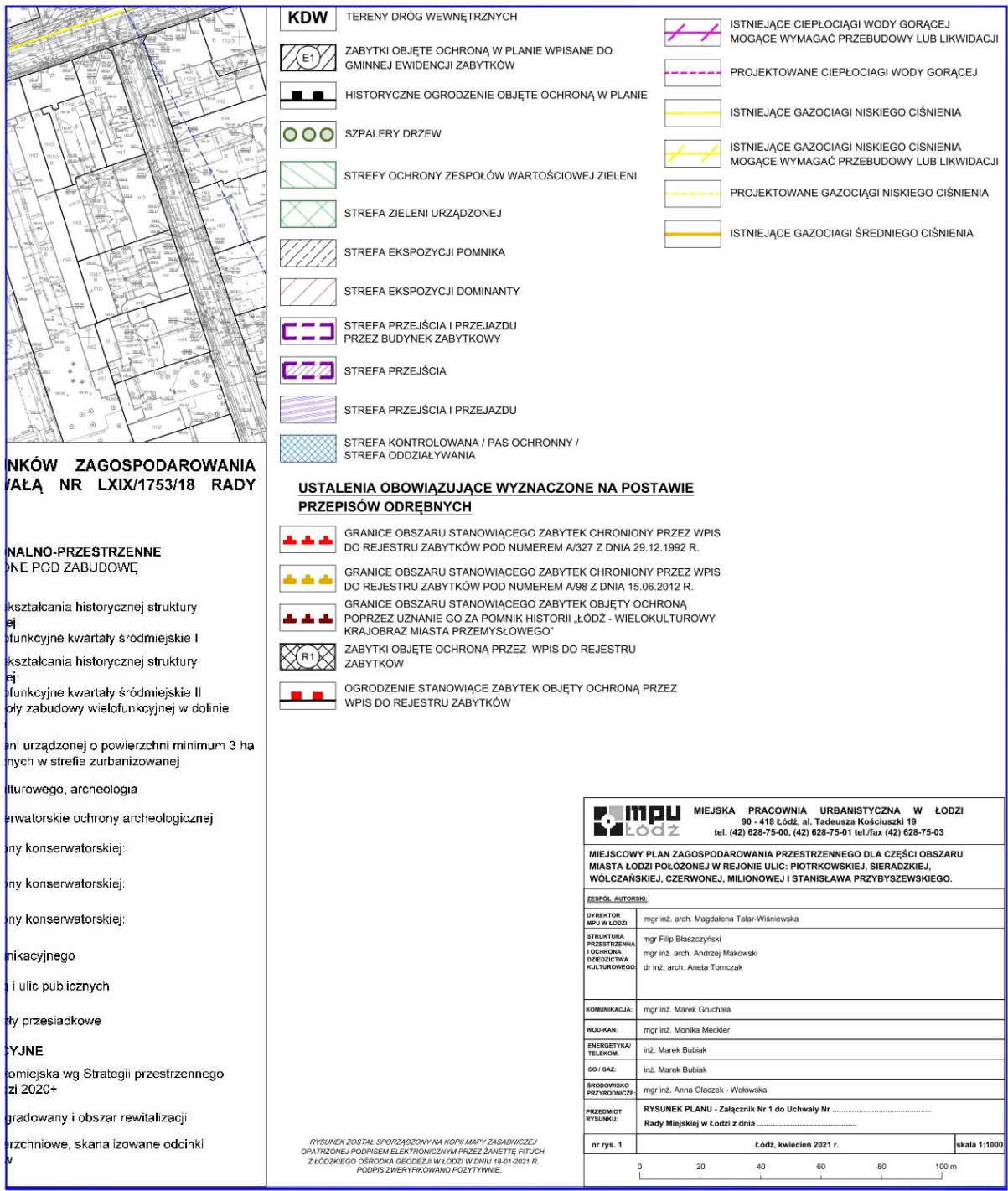




**ARKUSZ NR 4**



**ARKUSZ NR 5**



**ARKUSZ NR 6**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/1302/21  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 12 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej i Stanisława Przybyszewskiego został wyłożony do publicznego wglądu pięciokrotnie, tj. od 3 marca 2015 r. do 31 marca 2015 r., od 8 grudnia 2015 r. do 8 stycznia 2016 r., od 22 marca 2016 r. do 21 kwietnia 2016 r., od 5 lipca 2018 r. do 3 sierpnia 2018 r. oraz od 18 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r.

**I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 3 marca 2015 r. do 31 marca 2015 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 kwietnia 2015 r. wpłynęło 20 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 957/VII/15 z dnia 5 maja 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Jedna uwaga została uwzględniona w całości - tj. uwaga nr 17.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: działek nr: 10, 11/2, 11/3, 11/6, 11/7, 11/8, w obrębie G-3, przy ul. Piotrkowskiej 293/305

**House 21 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Property Development Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością składają następujące uwagi i sugestie:**

- 1) „Umożliwienie zjazdu i wjazdu na nieruchomość od ul. Wólczańskiej w dwóch miejscach”;
- 2) „Zmniejszenie terenów zielonych na terenie 3.1.U/Z, których powierzchnia wynosi obecnie ponad 12.000 m<sup>2</sup> lub zwiększenie powierzchni i wskaźnika zabudowy na tym terenie”;
- 3) „Wskazanie, w jakim terminie miasto zobowiązuje się odkupić i zagospodarować tereny o charakterze publicznym”;
- 4) „Umożliwienie nadbudowy budynków istniejących”;
- 5) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 6) „Wykreślenie informacji o minimalnej ilości miejsc parkingowych dla rowerów lub zmniejszenie wskaźnika o 75%”;
- 7) „Dopuszczenie we wszystkich terenach oznaczonych jako MW lub U/Z działalności podstawowej mieszkaniowej i usług (MW/U)”;

8) „Dopuszczenie przejazdu samochodów przez place (PP). Przy zaproponowanym rozwiązaniu w wyłożonym mpzp część terenów jak (2.5.MW) nie ma dostępu do drogi”;

9) „Dopuszczenie małej gastronomi na placach (PP)”.

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

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Zasady sytuowania zjazdów nie mogą być regulowane ustaleniami planu. W celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej terenów od strony ul. Wólczańskiej wprowadza się drogę 3KDD. Zjazdy mogą być realizowane przez inwestora we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych, tj. za zezwoleniem zarządcy drogi.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** W obowiązującym w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.) wskazano tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP) w centralnej części terenu położonego wewnątrz kwartału ulic: Wólczańskiej, Czerwonej, Milionowej, Sieradzkiej. Projekt planu wprowadził strefę zieleni urządzonej m.in. w terenie 3.1.U/Z, odpowiadającą wielkością i położeniem terenom wyznaczonym w Studium. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może naruszać ustaleń studium, zatem wielkość strefy zieleni urządzonej w terenie 3.1.U/Z nie mogła zostać zmniejszona. Z tych samych powodów nie mogła zostać zwiększona powierzchnia i wskaźnik powierzchni zabudowy, gdyż zmiana ta naruszyłaby ustalenia Studium. W obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.) tereny zieleni urządzonej zostały objęte jednostką W2b (zespoły zabudowy wielofunkcyjnej w dolinie rzeki Jasień) i nie są wskazane jako odrębny teren ze względu na przyjęcie minimalnej wielkości 3 ha dla wyznaczania odrębnej jednostki Z. Studium ustala dla jednostki W2b m.in. ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych oraz wprowadzenie nowych przestrzeni wewnątrzkwartałowych, służących urządzeniu terenów zielonych. Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających, co spowodowało zmianę kształtu i wielkości terenu zieleni urządzonej z programem usługowym (obecnie 2.6.U/Z). W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń projektu planu.

**Ad. 4)**

**Wyjaśnienie:** Projekt planu dopuszcza nadbudowę budynków istniejących zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3, natomiast §5 pkt 2 (obecnie §5 pkt 4 lit. e) dotyczy zabudowy istniejącej, ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych i tylko dla takiej zabudowy ograniczona jest możliwość nadbudowy.

#### **Ad. 6)**

**Wyjaśnienie:** Miejsca parkingowe dla rowerów są niezbędne w terenach mieszkaniowych wielorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych. Rosnąca liczba dróg rowerowych i rowerzystów powoduje zwiększenie zapotrzebowania na tego typu infrastrukturę.

#### **Ad. 7)**

**Wyjaśnienie:** W wyniku rozpatrzenia uwag w okresie pierwszego wyłożenia uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia w terenach MW działalności podstawowej mieszkaniowej i usługowej (MW/U), uwaga została nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia w terenie U/Z działalności podstawowej mieszkaniowej i usługowej (MW/U). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.) w terenach zieleni urządzonej ZP mógł zostać wprowadzony jedynie program usługowy. W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.) tereny zieleni urządzonej zostały objęte jednostką W2b (zespoły zabudowy wielofunkcyjnej w dolinie rzeki Jasień) i nie są wskazane jako odrębny teren ze względu na przyjęcie minimalnej wielkości 3 ha dla wyznaczania odrębnej jednostki Z. Projekt planu wyznacza strefę zieleni urządzonej w terenie oznaczonym jako 2.6.U/Z w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki Jasień i nie przewiduje się tam lokalizacji funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym przeznaczenie terenu U/Z zostało utrzymane. Uwagę dotyczącą terenów MW uznaje się za bezzasadną.

#### **Ad. 8)**

**Wyjaśnienie:** Projekt planu dopuszczał obsługę komunikacyjną terenów z placów publicznych, co było zawarte w §12 pkt 8 lit. b projektu planu. Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających co spowodowało likwidację terenów 2.7.PP, 2.8.PP, 5.1.PP, 5.3.PP. W obecnym projekcie planu nie ma potrzeby obsługi komunikacyjnej terenów z placów publicznych. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

#### **Ad. 9)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona w wyniku rozpatrzenia uwag w okresie pierwszego wyłożenia. Zgodnie z polityką Miasta, w przestrzeniach publicznych Strefy Wielkomiejskiej możliwa jest lokalizacja wyłącznie obiektów usługowo-handlowych o funkcjach: kiosków prasowych, kwiaciarni, punktów informacji turystycznej i sprzedaży pamiątek. Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających co spowodowało likwidację na przedmiotowych działkach terenów PP. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

#### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: terenu 1KDD.

#### **J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następujące uwagi:**

- 1) *Korekta przebiegu ulicy 1KDD zwiększająca przedpole przed zabytkowymi obiektami w terenie 2.5.MW/U;*
- 2) *Podział terenu 2.6.MW nowym przebiegiem odcinka ulic 1KDD. Rozgraniczenie wyodrębnionej południowej części terenu 2.6.MW.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ celem planu jest wyznaczenie czytelnego układu komunikacyjnego wewnątrz kwartału ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej, Czerwonej oraz wyeksponowanie budynków zabytkowych w terenie 2.5.MW/U. Zaproponowany układ drogowy nie wpisuje się w istniejący układ przestrzenny oraz niepotrzebnie odizoluje istniejące budynki od przestrzeni publicznej.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowane skrzyżowanie znajduje się zbyt blisko ul. Wróblewskiego. Zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 5 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. Nr 43 poz. 430 z późn. zm) skrzyżowania na drodze klasy Z mogą być lokalizowane, co minimum 150 m.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;

- dotyczy: terenu 2.5.MW/U.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następującą uwagę:**

*„Przesunięcie linii rozgraniczającej terenu od strony południowej, prowadzące do zwiększenia powierzchni terenu 2.5.MW/U kosztem likwidacji terenu 2.8.PP oraz odsunięcia w kierunku południowym ulicy IKDD”.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających terenów, co spowodowało likwidację terenu 2.8.PP i zwiększenie powierzchni terenu 2.5.MW/U. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;

- dotyczy: terenu 2.4.MW.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następujące uwagi:**

1) Podział terenu 2.4.MW ulicą KDD - dla stworzenia możliwości lepszego dojazdu - do terenu 2.5.MW/U - od strony zachodniej, ze skrzyżowania ciągu ulic Wróblewskiego-Czerwonej z ulicą Wólczańską;

2) Obniżenie zabudowy w północnej części terenu 2.4.MW, oznaczonej, jako „strefa 1”;

3) Włączenie południowej części terenu 2.4.MW do terenu oznaczonego, jako 2.6.MW, z jednoczesną likwidacją obowiązkowych linii zabudowy na kierunku wschód-zachód;

4) Likwidacja w obrębie terenu 2.4.MW „strefy II” (różniące się ustaleniami wysokości zabudowy).

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Przejazd z ul. Wróblewskiego na wprost nie jest możliwy, ponieważ istniejące ulice: Wróblewskiego i Czerwona tworzą jeden ciąg komunikacyjny na linii wschód-zachód.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Strefa podwyższonej zabudowy służy zamknięciu widokowemu ul. Wróblewskiego.

**Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających i linii zabudowy. W wyniku korekt tereny 2.4.MW i 2.6.MW zostały połączone i tworzą jeden teren oznaczony jako 2.4.MW/U. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 4)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Strefa podwyższonej zabudowy została usytuowana na zamknięciu widokowym odcinka drogi 1KDD.

**Uwaga nr 5**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: terenów 1KDX, 1KDY, 2.7PP, 1KDD.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następujące uwagi:**

- 1) *Likwidacja terenu 2.7.PP.;*
- 2) *Poszerzenie ciągu 1KDX;*
- 3) *Umożliwienie wykorzystywania ciągu drogi 1KDY, jako drogi pożarowej.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających, co spowodowało likwidację terenu 2.7.PP. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Ciąg 1KDX nie może zostać poszerzony ze względu na ochronę istniejącego drzewostanu oraz zabytkowego ogrodzenia w terenie 2.2.U/Z.

**Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Szerokość ciągu 1KDY w liniach rozgraniczających (minimum 14,5 m), umożliwia wykorzystanie go, jako drogi pożarowej. Plac do zawracania może być częściowo zlokalizowany w terenie 2.5.MW/U, co umożliwiając wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy.

**Uwaga nr 6**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: całego obszaru objętego planem.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następującą uwagę:**



*Wyjaśnienie nieścisłości tekstu i rysunku planu - np.*

- § 18.1 - w tekście jest teren 5.5.MW, a w rysunku planu — 5.5.U

- § 20.1 - brak w tekście ustaleń dla terenu 5.4.MW/U (a są - dla terenu 5.3.MW/U, którego nie wskazano w rysunku planu)

- § 22.1 - jest w tekście mowa o terenie 5.4.U, którego nie wykazano w rysunku planu, a brak ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu, jako 5.7.U

- § 23.1- jest w tekście wymieniany teren 5.6.U, zaś w rysunku planu jest teren 5.6.MW.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** Wymienione w uwadze rozbieżności pomiędzy tekstem a rysunkiem projektu planu w okresie pierwszego wyłożenia nie występowały. Zarówno w tekście, jak i na rysunku planu brak było terenów: 5.5.MW, 5.3.MW/U, 5.4.U, 5.6.U. Ustalenia dla terenu 5.5.U znajdowały się w § 22 projektu planu, dla terenu 5.4.MW/U - w § 20, dla terenu 5.7.U - w § 23, a dla terenu 5.6.MW - w § 18. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

#### **Uwaga nr 7**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;

- dotyczy: terenu 5.7.PP oraz działki 17/1, przy ul. Wólczańskiej 248

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następujące uwagi:**

1) *Likwidacja fragmentu (5.7.PP) przestrzeni publicznej;*

2) *Dostosowanie granicy terenu 5.2.MW z terenem ulicy 3KDD do przebiegu koryta rzeki Jasień;*

3) *Likwidacja, w obrębie terenu 5.2.MW, fragmentu „,strefy II”.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planu nie ma terenu 5.7.PP. Inwestowanie w północno-zachodnim narożniku terenu 5.2.MW jest możliwe. W projekcie planu wprowadzono możliwość wydzielania nowych działek budowlanych, których wielkość i kształt będą korzystne dla procesów inwestycyjnych.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Droga 3KDD stanowi przedłużenie ul. Przybyszewskiego i znajduje kontynuację za ul. Wólczańską w obowiązującym planie miejscowym dla sąsiedniego terenu. Nowo projektowana droga jest prostopadła do ulic Wólczańskiej i Piotrkowskiej, czym wpisuje się w istniejący układ przestrzenny. Plan stwarza możliwość podkreślenia przebiegu koryta rzeki Jasień w formie innej niż droga (np. wprowadzenie zieleni, zakaz zabudowy w strefie ochrony koryta rzeki).

**Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona w wyniku rozpatrzenia uwag w okresie pierwszego wyłożenia. Strefa podwyższonej zabudowy w terenie 5.2.MW została usytuowana na zamknięciu widokowym placu publicznego 5.1.PP. Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających, linii zabudowy i granic stref podwyższonej zabudowy. W wyniku wprowadzonych korekt

zlikwidowano teren 5.1.PP. Strefa podwyższonej zabudowy nr II została przeprojektowana i zbliżyła się do ul. Wróblewskiego, ponadto zostały wprowadzone dodatkowe strefy podwyższonej zabudowy w terenach 2.4.MW/U i 3.1.MW/U, jako dopełnienie wyższej zabudowy okalającej tereny zieleni urządzonej (2.6.U/Z) znajdującej się wewnątrz kwartału. Strefa podwyższonej zabudowy jest częścią wprowadzonego do projektu planu systemu tych stref.

#### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: całego obszaru objętego planem.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następującą uwagę:**

*Zmiana sposobu przeznaczenia nieruchomości według załączonego projektu graficznego.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. W obowiązującym w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazano tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP) w centralnej części terenu położonego wewnątrz kwartału ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej i Czerwonej. Projekt planu wprowadzał strefę zieleni urządzonej w terenach 2.6.MW i 3.1.U/Z, odpowiadającą wielkością i położeniem terenom wyznaczonym w Studium. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może naruszać ustaleń studium. W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.) tereny zieleni urządzonej zostały objęte jednostką W2b (zespoły zabudowy wielofunkcyjnej w dolinie rzeki Jasień) i nie są wskazane jako odrębny teren ze względu na przyjęcie minimalnej wielkości 3 ha dla wyznaczania odrębnej jednostki Z. Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających, co spowodowało zmianę kształtu i wielkości terenu zieleni urządzonej z programem usługowym (obecnie 2.6.U/Z). Teren ten zgodnie z zapisami Studium musi zostać utrzymany. Ponadto niemożliwym jest, aby na ul. Wólczańskiej powstały trzy nowe skrzyżowania w tak niewielkiej odległości od ul. Wróblewskiego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami (podanymi w wyjaśnieniu do Uwagi Nr 2 pkt 2) skrzyżowania na drodze klasy Z mogą być lokalizowane, co minimum 150 m. Ograniczenie obsługi komunikacyjnej od strony ul. Piotrkowskiej do jednego wjazdu przy wielkości całego terenu przekraczającej 10 ha stworzy niedostateczne warunki dla obsługi komunikacyjnej tego terenu i może uniemożliwić prawidłowy jego rozwój. Ponadto proponowane rozwiązanie zablokuje planowane przedłużenie ul. Przybyszewskiego, które kontynuowane jest w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXXVII/972/16) po zachodniej stronie ul. Wólczańskiej. Z wymienionych przyczyn wprowadzenie proponowanego zagospodarowania jest niemożliwe.

#### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: terenów 2.5.MW/U, 1.1.MW, 2.3.MW, 2.4.MW, 2.6.MW, 5.1.MW, 6.2.MW, 6.4.MW.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następujące uwagi:**

1) Przesunięcie linii rozgraniczającej terenu od strony południowej, prowadzące do zwiększenia powierzchni terenu 2.5.MW/U kosztem likwidacji terenu 2.8.PP oraz odsunięcia w kierunku południowym ulicy IKDD;

2) Proszę o analizę czy konieczne jest podawanie w tekście planu w § 4.1.29 definicji wysokości zabudowy w sprzeczności z powszechnie obowiązującą definicją w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

3) Stwierdzamy, iż na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną określone wysokości zabudowy są błędnie założone w stosunku do podanych ilości kondygnacji.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających terenów, co spowodowało likwidację terenu 2.8.PP. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** W § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) zostało zdefiniowane pojęcie „wysokości budynku” służącej do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, natomiast zgodnie z wymogami art. 15 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną „wysokość zabudowy”. Z uwagi na fakt, że pojęcie „wysokości zabudowy” nie jest wyjaśnione w obowiązujących przepisach prawa wprowadzenie jego definicji do planu miejscowego jest konieczne. Zgodnie z definicją podaną w § 4 ust. 1 pkt 30 projektu planu wysokość zabudowy mierzy się od najniższego poziomu gruntu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego. Zewnętrzne elementy budynku, takie jak: pochylnie, rampy, schody, podesty nie są fragmentami gruntu, a zatem poziom wjazdu do garażu podziemnego nie jest poziomem gruntu, a znajduje się poniżej tego poziomu. Definicja przyjęta w projekcie planu wiąże się z potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego tak, aby wysokości budynków i innych obiektów budowlanych można było odnieść do relatywnie porównywalnego poziomu odniesienia, z uwzględnieniem naturalnego ukształtowania terenu.

**Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z wymogami art. 15 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się maksymalną wysokość zabudowy, która została wyrażona w metrach. Dodatkowo ustalono maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych obliczoną odpowiednio do ustalonej wysokości. Jeżeli zatem wykonanie np. 5 kondygnacji nadziemnych w budynku o wysokości 15 m jest niemożliwe ze względu na niezgodność z obowiązującymi przepisami czy konieczność zapewnienia odpowiednich standardów technicznych lub użytkowych, budynek taki powinien posiadać odpowiednio mniejszą ilość kondygnacji nadziemnych. Obecnie projekt planu nie ustala maksymalnej liczby kondygnacji.

#### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;

- dotyczy: całego obszaru objętego planem.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następującą uwagę:**

*Zwiększenie powierzchni zabudowy z 60% do 90%, przy zabudowie wielokondygnacyjnej.*

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

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

**Wyjaśnienie:** W wyniku rozpatrzenia uwag w okresie pierwszego wyłożenia uwaga została uwzględniona w zakresie warunkowego zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy w wybranych terenach wyłącznie w przypadku realizacji nadziemnego parkingu kubaturowego, uwaga nie została uwzględniona w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy na całym obszarze planu i przyjęcia wartości wskaźnika na poziomie maksimum 90%. Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone zmiany zapisów dotyczących powierzchni zabudowy w terenach MW/U. Obecnie zapis zyskał brzmienie: "dla działek o powierzchni nie mniejszej niż 3600 m, dla których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu o funkcji parkingowej lub usługowej, dopuszcza się zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy dla kondygnacji parteru - do 100%". W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Uwaga nr 11**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;

- dotyczy: terenów 5.2.MW, 5.5.U, 5.6.MW, 5.4.MW/U, 3KDD.

**J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następujące uwagi:**

- 1) *Zmiana północnej granicy terenu 5.2.MW w koordynacji ze zmianą przebiegu ulicy 3KDD;*
- 2) *Zmiana usytuowania obowiązujących linii zabudowy na kierunku północ-południe (sugerujących domniemany przebieg ulic wewnętrznych), razem z ich zmianą na linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz skoordynowaniem z granicami własności terenów działek położonych przy ulicy Piotrkowskiej;*
- 3) *Likwidacja wszystkich obowiązujących linii zabudowy na kierunku wschód-zachód położonych przy granicach terenu 5.2.MW z terenami działek położonych wzdłuż ulicy Sieradzkiej;*
- 4) *Brak określenia ustaleń dotyczących ewentualnego włączenia elementów domniemanego wewnętrznego układu komunikacyjnego do ulicy Sieradzkiej.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających terenów, co spowodowało przesunięcie drogi 3KDD. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Zaproponowane w projekcie planu linie zabudowy mają na celu ochronę przed zabudową pasów terenów, które mogą służyć komunikacji pieszej i kołowej oraz umożliwią stworzenie powiązań przestrzennych z ul. Sieradzką. Obowiązujące linie zabudowy tworzą układ zabudowy obrzeżnej, obudowujący kwartały oraz zapewniają ład przestrzenny na tym terenie.

### **Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii zabudowy na kierunku wschód-zachód położonych w granicach terenu 5.2.MW (obecnie 3.1.MW/U). W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

### **Ad. 4)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu wprowadza możliwość podłączenia układu wewnętrznego do ul. Sieradzkiej. Wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy wskazują potencjalne miejsca mogące służyć doprowadzeniu komunikacji pieszej i kołowej do wnętrza kwartału z ul. Sieradzkiej. Zjazdy z ul. Sieradzkiej mogą być realizowane przez inwestora we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

#### **Uwaga nr 12**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: całego obszaru objętego planem.

#### **J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następującą uwagę:**

*Korekta granic terenu, w tym - ustalenie granicy południowej jako granicy z terenem 5.3.PP kosztem wschodniego odcinka ulicy 3KDD.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Proponowany układ powoduje likwidację podłączenia drogi 3KDD od strony ul. Piotrkowskiej, stanowiącej przedłużenie ul. Przybyszewskiego. Brak takiego połączenia spowoduje niedostateczne warunki dla obsługi komunikacyjnej terenu położonego wewnątrz kwartału ulic: Piotrkowskiej, Sieradzkiej, Wólczańskiej i Czerwonej, co w konsekwencji może uniemożliwić prawidłowy jego rozwój.

#### **Uwaga nr 13**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: terenu 3KDZ.

#### **J.W. Consulting Sp. z o.o. składa następujące uwagi:**

1) *Odsunięcie, w kierunku wschodnim, obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Wólczańskiej (tereny 2.4.MW, 2.6.MW, 5.2.MW) — np. do wyrównania z linią zabudowy terenu 5.5.U;*

2) *Uściślenie formy ewentualnego ogrodzenia terenów wzdłuż ulicy Wólczańskiej.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających terenów i linii zabudowy. W wyniku korekty linie rozgraniczająca i zabudowy w terenie 5.2.MW (obecnie 3.1.MW/U) zostały wyrównane z liniami w terenie 5.5.U (obecnie 3.3.U). W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

### **Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Ustalenia w tym zakresie zostały usunięte z projektu planu. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

#### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: terenu 3.1.U/Z.

#### **J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością składa następujące uwagi:**

- 1) *Zmiana granic terenu 3.1.U/Z w koordynacji ze zmianą przebiegu ciągów komunikacyjnych. Wydzielenie, ze wschodniej części, terenu przestrzeni publicznej (PP);*
- 2) *Ustalenie zasad ewentualnej zabudowy - rozbudowy? - terenu zajętego przez obiekty zabytkowe (§ 21 tekstu planu).*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Proponowane zmiany znacznie zmniejszą strefę zieleni urządzonej wskazanej w terenie 3.1.U/Z. Powody nieuwzględnienia podano w wyjaśnieniu do Uwagi Nr 8.

#### **Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Zasady zabudowy terenu 3.1.U/Z, w tym zasady rozbudowy znajdujących się na tym terenie obiektów zabytkowych ustalone są poprzez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz ustalenia zawarte w § 21 projektu planu w tym min.: wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

#### **Uwaga nr 15**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: terenów 2KDD, 3KDD, 5.2.MW, 5.3.PP

#### **J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością składa następujące uwagi:**

- 1) *Zmiana - korekta - przebiegu obydwu ulic (2KDD, 3KDD) na kierunkach wschód-zachód i północ-południe, w koordynacji z uwarunkowaniami wynikającymi z usytuowania koryta rzeki Jasień;*
- 2) *Włączenie przestrzeni publicznej wschodniego odcinka ulicy 3.KDD do terenu przestrzeni publicznej 5.3.PP;*
- 3) *Powiększenie powierzchni terenu 5.2.MW.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Proponowane zmiany znacznie zmniejszą strefę zieleni urządzonej wskazaną w terenie 3.1.U/Z. Powody nieuwzględnienia podano w wyjaśnieniu do Uwagi Nr 8.

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona. Powody nieuwzględnienia podano w wyjaśnieniu do Uwagi Nr 12.

**Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających terenów, co spowodowało przesunięcie drogi 3KDD (obecnie 1KDD) i powiększenie terenu 5.2.MW (obecnie 3.1.MW/U). W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Uwaga nr 16**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: działek nr. 11/2, 11/3, 11/6, 11/7, 11/8 17/1, 12/1, w obrębie G-3, przy ul. Piotrkowskiej 293.

**Pani A. G. składa następującą uwagę:**

*Dopuszczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej wokół kwartału Parku 3.1.U/Z, zgodnie z rysunkiem w załączeniu do 7 kond., 23 m, czyli:*

- dla kwartału 2.4.MW- o 2 kond., na fragmencie,
- dla kwartału 2.5.MW/U - o 1 kond.,
- dla kwartału 2.6.MW- o 2 kond.,
- dla kwartału 5.4. MW/U - o 2 kond., na fragmencie,
- dla kwartału 5.2.MW- o 2 kond., na fragmencie

*oraz dopuszczenie wysokości 14 m (o 1 m więcej) dla kwartału 4.1 .MW/U.*

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

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

**Wyjaśnienie:** W wyniku rozpatrzenia uwag w okresie pierwszego wyłożenia uwaga została uwzględniona w przypadku podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy w części terenów: 2.4.MW/U, 2.6.MW/U, 4.1.MW/U i 5.2.MW/U. Uwaga nie została uwzględniona w przypadku podniesienia zabudowy w terenie 2.5.MW/U. Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone zmiany wysokości zabudowy w wymienionych terenach, w związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Uwaga nr 18**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: działek nr. 11/2, 11/3, 11/6, 11/7, 11/8 17/1, 12/1, w obrębie G-3, przy ul. Piotrkowskiej 293.

**Pani A. G. składa następującą uwagę:**

*Dopuszczenie minimalnej, zmiennej szerokości dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu od 5 m do 7m.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone zmiany zapisów dotyczących szerokości dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu. W obecnym projekcie planu minimalnej szerokości tych dróg nie określa się. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Uwaga nr 19**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy działek nr.: 11/2, 11/3, 11/6, 11/7, 11/8 17/1, 12/1, w obrębie G-3, przy ul. Piotrkowskiej 293.

**Pani A. G. składa następującą uwagę:**

*Dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń również poza liniami rozgraniczającymi terenów.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Ustalenia w tym zakresie zostały usunięte z projektu planu. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Uwaga nr 20**

- wpłynęła dnia 14 kwietnia 2015 r.;
- dotyczy: działek nr. 11/2, 11/3, 11/6, 11/7, 11/8 17/1, 12/1, w obrębie G-3, przy ul. Piotrkowskiej 293.

**Pani A. G. składa następującą uwagę:**

*Dopuszczenie realizacji ogrodzenia o wysokości do 90 cm – na terenie 2.6.MW, od strony dróg 1KDD, 3KDD.*

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

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

**Wyjaśnienie:** W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Ustalenia w tym zakresie zostały usunięte z projektu planu. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**II. Drugie wyłożenie w okresie od 8 grudnia 2015 r. do 8 stycznia 2016 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 25 stycznia 2016 r. wpłynęło 6 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2870/VII/16 z dnia 15 lutego 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi



w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Cztery uwagi zostały uwzględnione w całości - tj. uwagi nr: 1, 2, 5 i 6.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

#### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła 22 stycznia 2016 r.,
- dotyczy działki nr 17/1 w obrębie G-3 przy ul. Wólczańskiej 248.

#### **TRW Łódź Sp. z o.o. składa następującą uwagę:**

*Wnosi się o przesunięcie pierzejowej linii zabudowy od strony południowej strefy 5.1.PP do północnej granicy nieruchomości 17/1.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** Uwaga została złożona do nieaktualnej wersji projektu planu. Położenie pierzejowej linii zabudowy zostało skorygowane przed wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu i w trakcie wyłożenia jak i obecnie linia ta jest odsunięta o 4 m od północnej granicy działki przedmiotowej nieruchomości. Zlokalizowanie linii zabudowy bezpośrednio na granicy działki uniemożliwi Wnioskodawcy lokalizowanie okien w ścianie znajdującej się w granicy z sąsiednią działką zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

#### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła 22 stycznia 2016 r.,
- dotyczy działki nr 17/1 w obrębie G-3 przy ul. Wólczańskiej 248.

#### **TRW Łódź Sp. z o.o. składa następującą uwagę:**

*Wnioskuje się o pozostawieniu, na nieruchomości Wnioskodawcy, maksymalnej wysokości dopuszczalnej zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:** Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy na nieruchomości Wnioskodawcy – 16 m uwzględnia wysokość istniejących budynków zlokalizowanych przy ul. Wólczańskiej, która kształtuje się na poziomie 7-13 m. Pozostawienie parametrów określonych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, tj. 20 m z przewyższeniami do 25 m skutkować będzie utrwaleniem znacznych dysproporcji pomiędzy zabudową istniejącą a projektowaną.

### **III. Trzecie wyłożenie w okresie od 22 marca 2016 r. do 21 kwietnia 2016 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 12 maja 2016 r. wpłynęło 5 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 3678/VII/16 z dnia 1 czerwca 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. W wyniku ponownego przeanalizowania uwag oraz konsultacji z Wojewódzkim

Konserwatorem Zabytków i właścicielami nieruchomości stwierdzono potrzebę zmiany zarządzenia. Zarządzeniem zmieniającym Nr 7883/VIII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 lutego 2018 r. wprowadzono niezbędne korekty. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Żadna z uwag nie została uwzględniona w całości.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

#### **Uwaga nr 1**

- wpłynęła 31 marca 2016 r.,

- dotyczy ulic: Wólczańskiej, Czerwonej, Piotrkowskiej oraz działki nr 11/6 w obrębie G-3 przy ul. Piotrkowskiej 293/305.

#### **Pan W. D. składa następujące uwagi:**

1) *„Nowa linia tramwajowa łącząca ulice: Wróblewskiego - Czerwoną - Piotrkowską ma przebiegać bezkolizyjnie w stosunku do układu drogowego w następujący sposób; tory tramwajowe z ul. Wróblewskiego po przekroczeniu ul. Wólczańskiej powinny skręcać w lewo w kierunku ul. Czerwonej i przebiegać wąskim pasem na terenie byłych zakładów Eskimo, a następnie poprzez niezabudowany narożnik skręcać w prawo w ul. Czerwoną i przebiegać wydzielonym torowiskiem wzdłuż jej południowej strony do ul. Piotrkowskiej. W tym przypadku na odcinku ok. 50-60 m wąskim pasem szerokości kilku metrów wzdłuż ul. Wólczańskiej torowisko wejdzie na teren firmy Monnari.”;*

2) *„W celu udroźnienia ruchu na ciągu Wróblewskiego – Czerwona – Milionowa projektowana nowa droga o czterech pasach ruchu powinna przebiegać na przedłużeniu ul. Wróblewskiego poprzez północną część terenu firmy zagłębiając się stopniowo pod ziemię i łączyć się tunelem (przebiegając ukosem pod ul. Piotrkowską) z ul. Milionową i wychodząc na powierzchnię w okolicach ul. Sosnowej.”.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

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

#### **Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** W przypadku przywrócenia torowiska w ul. Czerwonej i ul. Wólczańskiej linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu pozostawiają rezerwę terenu niezbędną na wykonanie w przyszłości torowiska tramwajowego.

#### **Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** W chwili obecnej nie jest planowana budowa ul. Wróblewskiego w kierunku wschodnim przez tereny byłych zakładów Ludwika Geyera, co wiązałoby się z zaburzeniem wykształconej tam historycznej struktury urbanistycznej. Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przywrócenie tego układu, dlatego na zamknięciu ul. Wróblewskiego znajduje się zabudowa. Ponadto zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ruch ponadlokalny na linii wschód-zachód w tym obszarze będzie się odbywał w przebudowanym korytarzu ulic: Wróblewskiego, Czerwonej i Milionowej.

#### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła 11 maja 2016 r.,

- dotyczy działek nr: 10, 11/2, 11/3, 11/6, 11/7, 11/8 w obrębie G-3 przy ul. Piotrkowskiej 293/305.

**Panowie D. W. i Z. W. składają następujące uwagi:**

1) „Wnosimy o powrót do linii zabudowy z 1-wszej wersji PZP z lutego 2015 roku bez wycofywania linii zabudowy i linii pierzejowej w głąb kwartałów 2.4MW/U i 2.6MW/U o około 6m - jak jest w obecnej wersji PZP oraz o rezygnację z tworzenia nowego skweru po północnej stronie projektowanej drogi publicznej 3KDD w narożniku z ulica Wólczańska lub wnosimy o możliwość lokalizacji miejsc parkingowych obsługujących zespół zabudowy w utraconej strefie np. do czasu realizacji ustaleń planu – rozbudowy dróg. W związku ze stratą powierzchni działki pod drogi wnosimy o wzrost wskaźników na działce np. 3.1.U/Z do:

- powierzchni zabudowy do - 60%.

- intensywność zabudowy do - 2.0.”;

2) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

3) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

4) „Przy oznaczaniu wysokości dopuszczalnej „od-do” uprzejmie prosimy o skreślenie sformułowania „od”. Wnosimy o rezygnację z zapisu o minimalnej wysokości wewnątrz kwartałów i w miejscach z nimi funkcjonalnie powiązanych - np. tam, gdzie szedy lub inne formy zabudowy wewnętrznej dochodzą do przestrzeni publicznych. Wnosimy również o rezygnację z zapisu o wysokości minimalnej od strony przestrzeni publicznych.”

5) „Wnosimy o zapis umożliwiający traktowanie linii zabudowy obowiązującej jako całości nawet w przypadku podziału wtórnego na mniejsze działki.”;

6) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

7) „Wnosimy o zapis umożliwiający realizację Przestrzeni Publicznych przez inwestorów prywatnych jeżeli tereny, na których są zlokalizowane inwestycje są własnością prywatną przy zapewnieniu zwrotu kosztów Inwestorom przez Miasto w przyszłości z tytułu nakładów poniesionych na inwestycje publiczne.”;

8) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

9) „Wnosimy o zmianę linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej na nieprzekraczalną w miejscach narożników działek.”;

10) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

11) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

12) „Wnosimy o zmianę geometrii przestrzeni kwartału 3.1.U/Z - a w szczególności pomniejszenie powierzchni kwartału oznaczonego jako 3.1.U/Z, która to zmiana w dalszej konsekwencji pozwoli powiększyć kwartały zlokalizowane przy ulicach Wólczańskiej i Piotrkowskiej, a tym samym efektywniej wykorzystać tereny zlokalizowane przy ulicy Wólczańskiej, jak i przy ulicy Piotrkowskiej oraz zmniejszyć i uczyćtelnić, jak sądzimy nadmiar komunikacji wewnętrznej z dostosowaniem go do układu wewnętrznych funkcji oraz ulic tranzytowych jak i dla lepszego wyeksponowania istniejących obiektów zabytkowych.”.

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

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga została uwzględniona w zakresie przesunięcia linii zabudowy i rezygnacji ze skweru po północnej stronie projektowanej drogi publicznej 3KDD. Uwaga została nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wskaźników w terenie 3.1.U/Z, ponieważ zadaniem projektu planu zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ochrona doliny rzeki Jasień przed nadmierną intensyfikacją zabudowy oraz wytworzenie terenu zieleni urządzonej z towarzyszącym programem usługowym znajdującym się w budynkach objętych ochroną przez wpis do rejestru zabytków. W związku z powyższym wskaźniki zabudowy nie mogą zostać zwiększone.

**Ad. 4)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga została uwzględniona w zakresie rezygnacji z minimalnej wysokości zabudowy wewnątrz terenu 2.5.MW/U. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie rezygnacji z minimalnej wysokości zabudowy od strony przestrzeni publicznych. Konieczność zachowania tych parametrów wiąże się z potrzebą zapewnienia ładu przestrzennego i odpowiedniej obudowy przestrzeni publicznych.

**Ad. 5)**

**Wyjaśnienie:** Definicja linii zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dotyczą działki budowlanej w ramach danego terenu, czyli danej jednostki inwestycyjnej. Zgodnie z definicją linii zabudowy obowiązującej wzdłuż linii obowiązuje sytuowanie nie mniej niż 70% powierzchni ściany frontowej budynku. Przyjęte w planie definicje linii zabudowy nie stoją w sprzeczności z docelową możliwością podziałów wtórnych.

**Ad. 7)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. W celu realizacji postulowanego założenia może zostać zawarta umowa publiczno-prywatna pomiędzy inwestorem a miastem, która będzie stanowić odrębne porozumienie formalno-prawne.

**Ad. 9)**

**Wyjaśnienie:** Zaproponowane linie zabudowy służą uporządkowaniu przestrzeni, wynikają między innymi ze szczególnego charakteru miejsca oraz lokalizacji istniejącej zabudowy. W przypadku przedmiotowych działek lokalizacja linii zabudowy jest nieprzypadkowa, gdyż wynika z przebiegającego przez te działki koryta rzeki Jasień oraz występujących na tym terenie budynków zabytkowych. W wielu miejscach nawiązuje również do linii lokalizacji dawnych budynków fabrycznych.

**Ad. 12)**

**Wyjaśnienie:** Teren 3.1.U/Z został zaprojektowany jako teren zieleni urządzonej z programem usługowym. Jego wielkość wynikała bezpośrednio z obowiązującego w okresie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.). Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może naruszać ustaleń studium. W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.) tereny zieleni urządzonej zostały objęte jednostką W2b (zespoły zabudowy wielofunkcyjnej w dolinie rzeki Jasień) i nie są wskazane jako odrębny teren ze względu na przyjęcie minimalnej wielkości 3 ha dla wyznaczania odrębnej jednostki Z. Studium ustala dla jednostki W2b m.in. ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych oraz wprowadzenie nowych przestrzeni wewnątrzkwartałowych, służących urządzeniu terenów zielonych. W związku z powyższym

teren ten zapewni odpowiednią ilość zieleni w kwartale Piotrkowska, Sieradzka, Wólczańska, Czerwona, a także przyczyni się do wyeksponowania zlokalizowanych tam zabytkowych budynków fabrycznych.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła 12 maja 2016 r.,

- dotyczy całego planu.

#### **Monnari Trade S.A. składa następujące uwagi:**

1) Dotyczy całego planu § 16. „Plan ustala wysokości stawki procentowej dla terenów, dla których nie doszło do zmiany wartości nieruchomości w stosunku do obowiązującego obecnie planu. Plan wyłożony: 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 2.6.MW/U, 3.1.U/Z, 4.1.MW/U, 5.1.MW. Plan obowiązujący: 15UMW, 16UMW, 18ZP, 22UMW, 23UMW. Dodatkowo przyjęcie wzrostu wartości określonych wyżej jednostek planu jest nie zasadne. Tereny te na skutek przyjęcia planu w proponowanej wersji stracą na wartości na skutek zmian układu drogowego (3KDD w zamian 6KDL Y2+T) i wyłączenia linii tramwajowej z układu komunikacyjnego między ul. Przybyszewskiego i Wólczańskiej.”

2) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

3) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

4) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

5) Dotyczy terenu 2.7.PP, 5.2.PP, 7.1.PP - § 28.2.2. „Włączenie do funkcji uzupełniających funkcji: handlowej - stoisk czasowych, tak jak na ul. Piotrkowskiej - jarmarczne stoiska w okresie przed świętami Bożego Narodzenia i Wielkanocy, gastronomicznej w zakresie ogródków tak jak na ul. Piotrkowskiej.”;

6) Dotyczy terenu 2.7.PP, 5.2.PP, 7.1.PP - § 28.3.1.a). „Powierzchnia zabudowy maksimum 2%, oraz zabudowy tymczasowych stoisk handlowych maksimum 5%.”;

7) Załącznik nr 3 do uchwały. „Plan zagospodarowania objęty uchwałą możliwy jest do realizacji wyłącznie pod warunkiem wybudowania dróg 3KDD, IKDD, IKDY. Właściciel terenu, na którym drogi te przebiegają postuluje pilne wybudowanie w.w. dróg z uwagi na możliwości i plany inwestycyjne związane z terenem objętym planem. Wobec tego postuluję realizację w/w dróg w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego bądź wybudowania dróg z własnych środków, z rozliczeniem inwestycji z miastem na uzgodnionych warunkach.”;

8) Dotyczy całego planu, § 12.8. „Przepis art. 17 pkt 6 b tiret 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na prezydenta Miasta obowiązek uzgodnienia projektu planu, przed wyłożeniem, z właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę. W przedmiotowym zakresie urbanizacja terenu o powierzchni około 14 ha ma wpływ na ruch drogowy i samą drogę, zarówno dla dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych. Z tego względu przed wyłożeniem projektu planu obligatoryjne były uzgodnienia projektu planu, z zarządcą dróg wewnętrznych. Uzgodnienia takie nie zostały dokonane.”;

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

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

**Ad. 1)**

**Wyjaśnienie:** W terenach 2.5.MW/U, 2.6.MW/U oraz 4.1.MW/U istnieje duże prawdopodobieństwo wzrostu wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia terenu (części nieruchomości o przeznaczeniu ZP wg obowiązującego mpzp). Dla pozostałych terenów (2.4MW/U, 5.1.MW/U, 3.1.UZ) nie można jednoznacznie, bezspornie stwierdzić, że wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi. Opłata planistyczna ustalana jest w drodze wydania decyzji administracyjnej. Organ wydający decyzję ustala w pierwszej kolejności wszystkie, zarówno pozytywne, jak i negatywne, przesłanki do naliczenia opłaty, w tym przede wszystkim sprawdza czy nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Wskazana w planie miejscowym stawka procentowa opłaty planistycznej stanowi jedynie podstawę do określenia opłaty, nie przesądza natomiast czy uchwalenie lub zmiana mpzp spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

#### **Ad. 5)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających, co spowodowało likwidację terenów 2.7.PP, 5.2.PP, 7.1.PP. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

#### **Ad. 6)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii rozgraniczających, co spowodowało likwidację terenów 2.7.PP, 5.2.PP, 7.1.PP. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

#### **Ad. 7)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. W celu realizacji postulowanego założenia może zostać zawarta umowa publiczno-prywatna pomiędzy inwestorem a miastem, która jest odrębnym porozumieniem formalno-prawnym.

#### **Ad. 8)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie dotyczy projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu". Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do jego procedury planistycznej.

#### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła 12 maja 2016 r.,
- dotyczy całego planu

#### **Pan M. D. składa następujące uwagi:**

1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

2) Dotyczy § 9.7.c) tiret trzecie. „Zakaz stosowania rur spustowych i rynien z PCV powinien dotyczyć wyłącznie rur spustowych i rynien widocznych z zewnątrz budynku. Odprowadzanie wód opadowych z budynków zabytkowych może odbywać się rurami spustowymi zabudowanymi (w szachtach) i brak jest podstaw do wyłączenia stosowania rur PCV przy takim systemie. Powyższe dotyczy również rynien i koryt odprowadzających wodę z dachów np. za attyką.”;

3) Dotyczy terenu 1.1.MW, 2.3.MW - § 18.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w § 19 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;

- 4) Dotyczy terenu 5.5.MW, 6.2.MW - § 19.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w § 19 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 5) Dotyczy terenu 2.6.MW/U, 5.1.MW/U - § 20.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §20 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 6) Dotyczy terenu 2.5.MW/U, 4.1.MW, 5.3.MW/U, 6.6.MW/U - § 21.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §21 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 7) Dotyczy terenu 3.1.U/Z - § 22.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §22 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 8) Dotyczy terenu 5.4.U, 6.1.U - § 23.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §23 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 9) Dotyczy terenu 5.6.U - § 24.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §24 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 10) Dotyczy terenu 6.3.UK - § 25.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §25 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 11) Dotyczy terenu 6.4.UK - § 26.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §26 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”;
- 12) Dotyczy terenu 6.5.ZP - § 27.4. „Do punktu 4 powinno się dodać: „oraz przeznaczonych na powiększenie działki sąsiedniej lub dokonanie regulacji granic między sąsiadującymi działkami, przy zachowaniu parametrów działek określonych w §27 pkt 5 uchwały w odniesieniu do działki, z której wydzielana jest działka odłączana i do działki, do której przyłączana jest działka odłączana.”.

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

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

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Zapisy dotyczą wyłącznie budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, objętych ochroną w planie. Celem planu jest zachowanie tych budynków z wyposażeniem najwierniej odpowiadającym wyposażeniu oryginalnemu. Projekt planu został uzgodniony w tym aspekcie z Miejskim oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**Ad. 3) - 12)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone zmiany zapisów w wymienionych paragrafach dotyczące podziałów działek. Obecnie zapis otrzymał brzmienie: „*określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych(...). Parametr ten nie dotyczy działek 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*”. W związku z powyższym uwagi uznaje się za bezzasadne.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła 12 maja 2016 r.,
- dotyczy całego obszaru planu

**Pan M. W. składa następujące uwagi:**

1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);

2) Dotyczy § 4.1.4. Definicja intensywności zabudowy. „*Definicja odnosi się do działki budowlanej. W związku z tym, że obecnie działki budowlane nie odpowiadają planowanym przeznaczeniom terenu definicja jest nieprecyzyjna, bo nie odnosi się do terminu, w którym ustalony jest współczynnik, to jest działki budowlanej w chwili uchwalenia planu, czy też działki budowlanej po wydzieleniu dróg publicznych, dróg wewnętrznych, placów publicznych i działki w granicach linii brzegowych skanalizowanej rzeki Jasień.*”;

3) Dotyczy § 4.1.5. Definicja kwartału. „*Nie rozstrzyga czy granicami kwartałów są istniejące drogi publiczne czy drogi publiczne planowane, oznaczone w planie zagospodarowania.*”;

4) Dotyczy § 4.1.7. Definicja linii zabudowy nieprzekraczalnej. „*Ani definicja ani legenda rysunku planu nie określa, z której strony linii czarnej z trójkątami ma znajdować się zabudowa.*”;

5) Dotyczy § 4.1.8. Definicja linii zabudowy obowiązującej. „*Ani definicja ani legenda rysunku planu nie określa, z której strony linii czarnej z trójkątami ma znajdować się zabudowa.*”;

6) Dotyczy § 4.1.9. Definicja linii zabudowy pierzejowej. „*Ani definicja ani legenda rysunku planu nie określa, z której strony linii czarnej z trójkątami ma znajdować się zabudowa.*”;

7) Dotyczy § 4.1.10 - definicji logotypu. „*Zawężenie znaczenia słowa „logotyp” pozbawia tego charakteru symbolu graficznego podmiotów innych niż przedsiębiorcy np. Centralne Muzeum Włókiennictwa, szkoły w tym szkoły wyższe, stowarzyszenia, teatry itp. Ponadto proponowana definicja logotypu wyłącza oznaczenia i znaki towarowe produktów, które częstokroć są inne niż symbol graficzny przedsiębiorcy. Proponuję przyjęcie definicji logotyp: „Logotyp — symbol graficzny przedsiębiorcy stowarzyszenia, instytucji kultury, szkolnictwa, nauki, znak towarowy”.*”;



- 8) Dotyczy § 4.1.14. Definicja nośników reklamowych. „Proponujemy dodać literę: „h - ekrany do wyświetlania treści reklamowych i informacyjnych”.”;
- 9) Dotyczy § 4.1.28. Definicja wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. „Nie jasna jest kwestia czy bierze się powierzchnię działki budowlanej w stanie rzeczywistym, czy powierzchnię tej działki znajdującą się w granicach określonego terenu (czyli przeznaczenia). Ponieważ obecny kształt działek jest przypadkowy i niezwiązany z planem, a plan nie przewiduje konieczności scalania i podziałów geodezyjnych rodzi się podniesiona wątpliwość.”;
- 10) Dotyczy § 4.1.29. Definicja wskaźnika powierzchni zabudowy. „Definicja nie rozstrzyga czy brana pod uwagę będzie powierzchnia działki w stanie rzeczywistym, czy powierzchnia tej działki znajdującą się w granicach określonego terenu (przeznaczenia). Ponieważ obecny kształt działek jest przypadkowy i niezwiązany z planem, a plan nie przewiduje konieczności scalania i podziałów geodezyjnych rodzi się podniesiona wątpliwość.”;
- 11) Dotyczy § 5.2. „Dla zabudowy istniejącej, oprócz dopuszczenia remontu i przebudowy należy przewidzieć „rozbudowę”. Proponowany tekst: „...dopuszcza się wyłącznie: remont, przebudowę, rozbudowę lub rozbiórkę...”;
- 12) Dotyczy § 5.4. „Zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z „siatki” jest nieprecyzyjny, nie określa bowiem tworzywa owej „siatki” w przeciwieństwie do dokładnego określenia surowców, z których wykonane są inne zabronione w planie ogrodzenia „prefabrykaty betonowe, „drewno”, „tworzywa sztuczne”.”;
- 13) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 14) Dotyczy § 7.3.e. „Powierzchnia 0,2 m<sup>2</sup> tablic informacyjnych - szyldów w miejscach prowadzenia działalności gospodarczej jest zbyt mała. Żeby umieścić widoczne z odległości 15 m (z drugiej strony ulicy po skosie) dane, które zgodnie z przepisami ustawy o swobodzie działalności gospodarczej winny znajdować się na szyldzie, jego dopuszczalna wielkość powinna wynosić do 0,3 m<sup>2</sup>.”;
- 15) Dotyczy § 7.3.f. „Wymiar pylonu jako formy przestrzennej powinien zawierać trzy wymiary, a nie dwa jak forma płaska, to jest oprócz szerokości do 3,5 m wysokości do 11,5 m powinien być wymiar głębokości na przykład przez dodanie „głębokości do 50% szerokości.”;
- 16) Dotyczy § 8. „Brak określenia zakresu ochrony wód płynących, to jest rzeki Jasień, która przez jej skanalizowanie nie utraciła praw ochrony jako wody płynącej. Dotyczy to na przykład odprowadzania wód opadowych z terenów zielonych.”;
- 17) Dotyczy § 8. „Brak określenia zakresu ochrony zbiornika wodnego przy ul. Piotrkowskiej przy Centralnym Muzeum Włókiennictwa.”;
- 18) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 19) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 20) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 21) Dotyczy § 9.7.d) tiret drugie. „Postuluje się dodanie: „z możliwością dostosowania wielkości otworów drzwiowych do wymagań przepisów przeciwpożarowych”.”;
- 22) Dotyczy § 9.9.a. „Nadbudowa z zastrzeżeniem „szczególnego zakresu działań” oraz „ustaleń szczegółowych”. Powyższe zastrzeżenie co do pojęć:
- A. „szczególnego zakresu działań” jest niezrozumiałe. Plan nie zawiera takiej definicji, przepisy prawa również nie definiują „szczególnego zakresu działań”, a rozumienie powszechne nie pozwala na wykładnię tego pojęcia czy chodzi o szczególny zakres działań

*budowlanych (czyli o co), szczególnie zakres działań gospodarczych (czyli jakich), szczególnie zakres działań artystycznych? Prawo miejscowe nie może stosować tego typu niezdefiniowanego kryterium.*

*B. „ustaleń szczegółowych” - plan nie wskazuje podmiotu, który miałby dokonywać „ustaleń szczegółowych” ani zakresu jakiego takie ustalenia miałyby dotyczyć. Nie znany jest tryb i podstawa prawna uzyskiwania „ustaleń szczegółowych” i tryb odwoławczy od nich.”;*

23) *Dotyczy § 9.9.d. „Postuluje się dodanie „z dopuszczeniem zmiany kierunku otwierania drzwi oraz wykonania otworów drzwiowych o wymiarach zgodnych z wymaganiami przeciwpożarowymi”.”;*

24) *Dotyczy § 10.2. Parametry wielkości działek. „Należy dodać: „pod place publiczne oraz do wydzielenia działki w granicach linii brzegowej skanalizowanej rzeki Jasień”.”;*

25) *Dotyczy § 14.5. „Plan nie odnosi się do możliwości odprowadzania wód opadowych z terenów zielonych i ewentualnie innych wód opadowych po ich oczyszczeniu do wody płynącej — rzeki Jasień oraz wód opadowych z terenów zielonych do zbiornika wodnego. Plan powinien dopuszczać lub wykluczać taką możliwość w zakresie określonym szczególnie korzystaniem z wód płynących.”;*

26) *Dotyczy § 14.6. „Brak jest precyzji w zakresie „źródeł ciepła” posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego” — czy ograniczenie to dotyczy jedynie surowca, który przetwarza się na energię czy również urządzeń do wytwarzania ciepła.”;*

27) *Dotyczy § 14.8. „W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną. Brak jest rozstrzygnięcia co do dopuszczalności rozwiązań pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych np. fotowoltaika, niewielkie turbiny wiatrowe (jak na gmachu Politechniki Łódzkiej przy ul. Żeromskiego), technika geotermalna, mikroturbiny wodne na rzece Jasień.”;*

28) *Dotyczy § 17. „Nie uwzględnia się inwestycji celu publicznego w zakresie ciągów pieszo-jezdných oraz budowy infrastruktury, o których mowa w § 14.”;*

29) *Dotyczy terenu 2.3.MW, 2.5.MW - §18.5.3, § 19.5.3. „Założone kąty położenia granic działek do dróg publicznych są różne w sąsiadujących terenach, co może powodować problem interpretacyjny przy podziale działek i jego wpływie na teren sąsiedni.”;*

30) *Dotyczy terenu 2.4.MW/U, 2.6.MW/U - §20.2. a i c. „Przy dachu szedowym dopuszczonym w pkt c, podwyższeniu powinien ulec wskaźnik wysokości zabudowy określony w pkt a.”;*

31) *Dotyczy terenu 2.4.MW/U, 2.6.MW/U, 5.1.MW/U - § 20.3.c. „W określonych wyżej terenach brak jest stref wyznaczonych na rysunku planu pod lokalizację zieleni urządzonej.”;*

32) *Dotyczy terenu 2.5.MW/U - § 21.3.a i § 21.3.c. „Przy dachu szedowym dopuszczonym w pkt c podwyższeniu powinien ulec wskaźnik wysokości zabudowy określony w pkt a.”;*

33) *Dotyczy terenu 1KDY - § 30.2.2. „Przeznaczenie uzupełniające powinno przewidywać miejsca postojowe dla rowerów.”;*

34) *Dotyczy całego obszaru planu - § 33. „Proponuje się dodać punkt 2 do § 33:*

*„2. Do postępowań o wydanie pozwolenia na budowę wszczętych przed wejściem w życie uchwały zastosowanie mają przepisy miejscowego planu zagospodarowania dla części Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Wróblewskiego, Skrzywana i Sieradzkiej, zatwierdzonego uchwałą Nr XL/804/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 345, poz. 3002).”;*

35) *„Nieodzwonne jest ustalenie linii brzegu rzeki Jasień na podstawie przepis art. 15 i 15a ustawy prawo wodne. Plan obejmuje koryto rzeki Jasień i strefę ochronną dla koryta.*

*Oznaczenie koryta nie opiera się na wyznaczeniu linii brzegu dokonywanej w trybie przepisów art. 15 i 15a prawa wodnego. Ma to istotne znaczenie, bowiem wyznaczony winien być obszar niezbędny dla zachowania ciągłości cieków, w przypadku likwidacji bądź awarii urządzenia wodnego (kolektora rzeki Jasień). Ani treść projektu planu, ani prognoza oddziaływania na środowisko w ogóle nie odnosi się i nie analizuje obszaru niezbędnego dla ciągłości cieków w przypadku likwidacji bądź awarii urządzenia (wodnego).”;*

36) *„Projekt planu ani prognoza oddziaływania na środowisko nie wskazują średniego przepływu wielolecia w przekroju ujściowym dla rzeki Jasień, co ma podstawowe znaczenie dla ochrony dorzecza i określenia własności wód rzeki Jasień.”;*

37) *„Z projektu planu ani Prognozy oddziaływania na środowisko nie wynika czy był on uzgodniony z właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej, na podstawie art. 4a prawa wodnego.”;*

38) *„Projekt planu ani Prognoza oddziaływania na środowisko w ogóle nie odnoszą się do planu utrzymania wód rzeki Jasień. Wobec tego nasuwa się przypuszczenie, że projekt planu nie uwzględnia planu utrzymania wód (art. 21 prawa wodnego).”;*

39) *„Plan nie określa dopuszczalnych i wykluczonych sposobów korzystania z wód rzeki Jasień w zakresie korzystania powszechnego oraz szczególnego.”;*

40) *„Projekt planu ani Prognoza oddziaływania na środowisko w ogóle nie odnosi się do celów środowiskowych dla rzeki Jasień. Tymczasem powinny one być podstawą Prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie odnoszącym się do wód płynących, szczególnie przy ustaleniu czy cele środowiskowe ustalone są na poziomie określonym art. 38 d i 38 e ustawy prawo wodne, czy są mniej rygorystyczne na podstawie art. 114 a prawa wodnego. Cele środowiskowe jako dokumenty planistyczne określone ustawą winny być podstawą prognozy oddziaływania na środowisko.”;*

41) *„Rysunek planu wskazuje na strefę ochronną wzdłuż urządzenia wodnego kolektora rzeki Jasień. Projekt planu nie wyjaśnia co oznacza strefa ochronna i jakie działania w tej strefie są ograniczone bądź wyłączone albo też nakazane.”;*

42) *„Projekt planu ani Prognoza oddziaływania na środowisko w ogóle nie odnoszą się do przeciwdziałania skutkom suszy w kontekście wód rzeki Jasień.”;*

43) *„Projekt planu ani Prognoza oddziaływania na środowisko nie wskazują, że ustalenie planów, o których mowa w art. 113 ust. 1 pkt 1a -2a prawa wodnego uwzględnione były w projekcie planu.”;*

44) *„Projekt planu zagospodarowania przestrzennego ani Prognoza oddziaływania na środowisko nie wskazują na pozwolenie wodno-prawne dotyczące kształtowania koryta cieków rzeki Jasień oraz wybudowanie urządzenia wodnego - kolektora rzeki Jasień. Tymczasem z pozwolenia tego wynikają ograniczenia korzystania z gruntu, a pozwolenie wodno-prawne musi być zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 125 prawa wodnego).”;*

45) *„Plan nie przewiduje upamiętnienia zamordowanych w 1939 r. przez Gestapo fabrykantów łódzkich Roberta Geyera i Guido Johna w domu przy ulicy Piotrkowskiej 280 lub w parku na tyłach Białej Fabryki. Zbrodnia ta jest istotnym elementem tożsamości Łódzian, szczególnie w kontekście miasta czterech kultur i zadeklarowanej polskości wyżej wspomnianych przemysłowców z rodzin o pochodzeniu niemieckim. Według opinii historyków przyczyną zastrzelenia wyżej wspomnianych Łódzian była odmowa podpisania Volkslisty.”;*

46) *(w tym punkcie uwaga została uwzględniona);*

47) „Projekt planu wskazuje w § 7.1.a rozmieszczenie kamer monitoringu miejskiego, ale nie ujmuje systemu tego monitoringu w budowie inwestycji celu publicznego (art. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).”;

48) „Art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Projekt planu nie przewiduje obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości. Tymczasem obszarami wymagającymi scaleń i podziałów nieruchomości są tereny dróg i placów publicznych 3KDD, IKDD, IKDY, IKDX, 2.7PP, 5.2PP. oraz rzeki Jasień w jej pozostałych do wyznaczenia brzegach i niezbędnej do określenia strefie ochrony.”;

49) „Proponowany przebieg drogi 3KDD zmieniany w stosunku do 6KDL1/2+T w obowiązującym planie z 2008 r. jest nieracjonalny z punktu widzenia organizacji ruchu drogowego na skrzyżowaniu ul. S. Przybyszewskiego i Piotrkowskiej. Komplikacja wjazdu na teren przez 3KDD prowadzi do ograniczenia walorów ekonomicznych przestrzeni, między ulica Piotrowską a Wólczańską i terenów przy ulicy Wólczańskiej nieobjętych planem.”.

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

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

**Ad. 2)**

**Wyjaśnienie:** Definicja intensywności zabudowy odnosi się do działki budowlanej. Definicja działki budowlanej wynika wprost z przepisów odrębnych, wyjaśnianie tego pojęcia w projekcie planu jest bezzasadne.

**Ad. 3)**

**Wyjaśnienie:** Definicja kwartału w sposób jednoznaczny formułuje zapis: „terenami dróg publicznych”, oznacza to wszystkie tereny dróg publicznych wskazane w projekcie planu (istniejące i projektowane). Należy pamiętać, że ustalenia planu odnoszą się do stanu docelowego zawierającego przesądzenia projektowe w oparciu o stan istniejący.

**Ad. 4) - 6)**

**Wyjaśnienie:** Położenie zabudowy wskazane jest na rysunku planu poprzez położenie trójkątów w stosunku do linii zabudowy. Regulowane jest przez normę PN-B-01027 dotyczącą oznaczeń graficznych stosowanych w projektach zagospodarowania działki lub terenu powszechnie stosowaną w projektach o charakterze urbanistycznym i architektonicznym.

**Ad. 7) i 8)**

**Wyjaśnienie:** W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy nośników reklamowych i symboli graficznych. Ustalenia w tym zakresie zostały usunięte z projektu planu. W związku z powyższym uwagi uznaje się za bezzasadne.

**Ad. 9)**

**Wyjaśnienie:** Definicja wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej odnosi się do działki budowlanej, na której prowadzi się proces budowlany. Definicja działki budowlanej wynika z przepisów odrębnych, wyjaśnianie tego pojęcia w projekcie planu jest bezzasadne.

**Ad. 10)**

**Wyjaśnienie:** Definicja wskaźnika powierzchni zabudowy odnosi się do działki budowlanej, na której prowadzi się proces budowlany. Definicja działki budowlanej wynika z przepisów odrębnych, wyjaśnianie tego pojęcia w projekcie planu jest bezzasadne.

**Ad. 11)**

**Wyjaśnienie:** Ustalenia zawarte w §5.2 dotyczą wyłącznie zabudowy istniejącej, ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych i tylko dla takiej zabudowy ograniczona jest możliwość rozbudowy.

**Ad. 12)**

**Wyjaśnienie:** W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Ustalenia w tym zakresie zostały usunięte z projektu planu. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 14) i 15)**

**Wyjaśnienie:** W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy nośników reklamowych. Ustalenia w tym zakresie zostały usunięte z projektu planu. W związku z powyższym uwagi uznaje się za bezzasadne.

**Ad. 16)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Kolektor rzeki Jasień jest traktowany jako element infrastruktury kanalizacyjnej, ponieważ jest kolektorem poziomym. Zakres ochrony i ograniczenia dotyczące stref ochronnych urządzeń kanalizacyjnych regulują przepisy „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi” zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Łodzi. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

**Ad. 17)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Sposoby korzystania oraz zakres ochrony wód regulują przepisy prawa wodnego. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu.

**Ad. 21)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Wymagania dotyczące przepisów przeciwpożarowych wynikają z przepisów odrębnych.

**Ad. 22)**

**Wyjaśnienie:** Pojęcie „ustalenia szczegółowe” odnosi się do tytułu Rozdziału 3 projektu planu i dotyczy ustaleń szczegółowych przyjmowanych dla poszczególnych terenów. Pojęcie

„szczególny zakres działań” dotyczy budynków objętych ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków. Projekt planu nie zawiera takich definicji, ponieważ należy je rozumieć w rozumieniu powszechnym.

**Ad. 23)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Wymagania dotyczące przepisów przeciwpożarowych wynikają z przepisów odrębnych.

**Ad. 24)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Zgodnie z przepisami prawa wodnego wydzielenie działki w granicach linii brzegowej następuje na wniosek osoby mającej interes prawny lub faktyczny. Parametry dotyczące wyznaczenia działek pod plac publiczny są regulowane przez projekt planu w §27.4.

**Ad. 25)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Warunki korzystania z wód płynących wynikają z przepisów odrębnych.

**Ad. 26)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone zmiany zapisów dotyczących zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 27)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone zmiany zapisów dotyczących zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**Ad. 28)**

**Wyjaśnienie:** Projekt planu nie wskazuje, co jest inwestycją celu publicznego, określa jedynie granice terenów pod budowę tych inwestycji, które wskazane są w §16. Katalog inwestycji celu publicznego wynika z przepisów odrębnych. Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wskazane są w §14 ust. 1 oraz ust. 2.

**Ad. 29)**

**Wyjaśnienie:** Parametry zawarte w §18 ust. 5 pkt 3 i §19 ust. 5 pkt 3 dotyczą zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Do każdej wartości kątowej dopisana jest tolerancja w celu uniknięcia problemu interpretacyjnego.

**Ad. 30)**

**Wyjaśnienie:** Maksymalna wysokość zabudowy w terenie 2.4.MW/U wynosi odpowiednio 25 m i 22 m. Ideą planu nie jest stosowanie dachów szedowych na najwyższych budynkach. W przeszłości dachy szedowe powszechnie stosowano na budynkach hal fabrycznych o wysokości 8-12 m i według projektu planu na takiej wysokości powinny zostać wykonane, aby były widoczne z poziomu człowieka. Ponadto, wysokość zabudowy w terenie 2.4.MW/U nawiązuje do wysokości istniejących budynków objętych ochroną przez wpis do rejestru zabytków i została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**Ad. 31)**

**Wyjaśnienie:** Strefy lokalizacji zieleni urządzonej znajdują się na rysunku planu w wyznaczonych terenach. Oznaczone są szrafem w kolorze zielonym.

**Ad. 32)**

**Wyjaśnienie:** Maksymalna wysokość zabudowy w terenie 2.5.MW/U wynosi 22 m. Ideą planu nie jest stosowanie dachów szedowych na najwyższych budynkach. W przeszłości dachy szedowe powszechnie stosowano na budynkach hal fabrycznych o wysokości 8-12m i według projektu planu na takiej wysokości powinny zostać wykonane, aby były widoczne z poziomu człowieka. Ponadto, wysokość zabudowy w terenie 2.5.MW/U nawiązuje do wysokości istniejących budynków objętych ochroną przez wpis do rejestru zabytków i została uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**Ad. 33)**

**Wyjaśnienie:** Istnieje możliwość realizacji miejsc postojowych dla rowerów zgodnie z zapisami § 29 ust. 2 dotyczącymi przeznaczenia uzupełniającego terenu.

**Ad. 34)**

**Wyjaśnienie:** Zaproponowany zapis byłby sprzeczny z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada Miejska nie posiada odpowiednich kompetencji do wprowadzenia takiej regulacji.

**Ad. 35)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Zgodnie z przepisami prawa wodnego wydzielenie działki w granicach linii brzegowej następuje na wniosek osoby mającej interes prawny lub faktyczny.

**Ad. 36)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Sposoby korzystania oraz zakres ochrony wód regulują przepisy prawa wodnego. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu i Wojewody Łódzkiego.

**Ad. 37)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie dotyczy projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu". Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do jego procedury planistycznej, której zgodność badają właściwe organy prawne nadzorujące postępowanie samorządowe w tym zakresie.

**Ad. 38)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 21 ustawy prawo wodne utrzymanie wód publicznych wynika z przepisów odrębnych tj. z planu utrzymania wód.

**Ad. 39)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Sposoby korzystania z wód regulują przepisy prawa wodnego.

**Ad. 40)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Cele środowiskowe dla wód płynących regulują przepisy prawa wodnego.

**Ad. 41)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Kolektor rzeki Jasień jest traktowany jako element infrastruktury kanalizacyjnej, ponieważ jest kolektorem podziemnym. Zakres ochrony i ograniczenia dotyczące stref ochronnych urządzeń kanalizacyjnych regulują przepisy „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi” zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Łodzi.

**Ad. 42)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 113 ustawy prawo wodne przeciwdziałanie skutkom suszy wynika z przepisów odrębnych tj. z planu przeciwdziałania skutkom suszy na obszarze dorzecza.

**Ad. 43)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia zmian do projektu planu, ponieważ wykracza poza zakres jego ustaleń. Uwaga została uwzględniona w zakresie wprowadzenia odpowiedniej adnotacji w prognozie oddziaływania na środowisko. Ponadto projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu i Wojewody Łódzkiego.

**Ad. 44)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 125 ustawy prawo wodne pozwolenie wodnoprawne nie może naruszać ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a nie odwrotnie.

**Ad. 45)**

**Wyjaśnienie:** Ustalenia projektu planu nie zabraniają upamiętniania wydarzeń historycznych. Zgodnie z zapisami we wszystkich terenach dopuszcza się realizację m.in. tablic informacyjnych, pomników, rzeźb. Tablice informacyjne mogą pojawić się w przestrzeni publicznej np. przymocowane do budynku, ale też w przestrzeni prywatnej z inicjatywy właściciela.

**Ad. 47)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Projekt planu nie wskazuje, co jest inwestycją celu publicznego, określa jedynie granice terenów pod budowę tych inwestycji, które wskazane są w §16.

**Ad. 48)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga wykracza poza zakres ustaleń projektu planu. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości wskazane są w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ani Studium obowiązujące w okresie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, ani obecnie obowiązujące Studium nie wskazują takich obszarów na terenie objętym projektem planu. W związku z tym nie ma podstaw prawnych wyznaczania takich obszarów w projekcie planu.

**Ad. 49)**

**Wyjaśnienie:** Do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej w wyniku przeprowadzenia ponownych analiz wprowadzono korektę przebiegu drogi 3KDD (obecnie 1KDD). W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

**IV. Czwarte wyłożenie w okresie od 5 lipca 2018 r. do 3 sierpnia 2018 r.**



W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 sierpnia 2018 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 9321/VII/18 z dnia 7 września 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 całości.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

#### **Uwaga nr 1**

- wpłynęła 9 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy ulicy Sieradzkiej 7 i Sieradzkiej 9.

#### **Pan P. Z. składa następujące uwagi:**

1) „Nie wyrażam zgody na lokalizację dwóch ciągów pieszych zlokalizowanych od strony terenu 3.1.MW/U. Tereny, do których prowadzą ww. ciągi piesze mają zapewnioną obsługę komunikacyjną od strony ul. Wólczańskiej i ul. Piotrkowskiej. W przypadku nieruchomości Sieradzka 7 oraz Sieradzka 9 zostaną usytuowane wprost pod oknami lub balkonami. Ciągi te – w ocenie mojej oraz mieszkańców obu posesji – spowodować mogą zakłócenia miru domowego w postaci uciążliwego zgiełku i hałasu bezpośrednio pod oknami oraz przyczynią się do obniżenia wartości naszych nieruchomości ze względu na inne uciążliwości (potencjalne miejsce gromadzenia ludzi będących pod wpływem alkoholu). Ponadto zmniejszą się tereny zielone na działce nr 16/7 oraz zostanie zlikwidowane – istniejące zagospodarowanie działki służąca mieszkańcom jako część gospodarcza (trzepaki) oraz rekreacyjna (ławki, huśtawki dla dzieci, trampolina, piaskownica). Doprowadzi to także do likwidacji 4 garaży blaszanych, istniejących od lat 60-tych, użytkowanych przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej Sieradzka 9.”;

2) „Wspólnoty Mieszkaniowe Sieradzka 9 i Sieradzka 7 zamierzają zgodnie z art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) ustawy o gospodarce nieruchomościami wystąpić do Gminy Miasta Łódź z roszczeniem o zawarcie umowy przeniesienia własności części działki nr 16/7. Zgodnie bowiem z ww. przepisem cyt. „Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczasową wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.” W rozpatrywanej sprawie Gmina Miasto Łódź wydzieliła działkę 16/1, na której usytuowany jest blok Sieradzka 9 z granicami po obrysie budynku. Tak wydzielona działka nie spełnia wymogów działki budowlanej określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz 1422) a w szczególności § 12 ust. 1 pkt. 1, w myśl którego budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniej niż 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy.”;

3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien umożliwić podział działki nr 16/7 w celu wydzielenia działek budowlanych, na których zostaną wybudowane garaże betonowe usytuowane w miejscu istniejących garaży blaszanych (rysunek w załączeniu).

*Pozwoli to na zachowanie istniejącego od lat 60-tych zagospodarowania działki 16/7, zachowanie układu dróg wewnętrznych oraz likwidację starych garaży blaszanych. Obecnie miejscowy plan umożliwi wydzielenie działki o powierzchni min. 1500 m<sup>2</sup>, a nieprzekraczalna linia zabudowy uniemożliwia wybudowanie garaży betonowych w miejscu istniejących garaży blaszanych.”;*

4) *„Zachowanie istniejącej zabudowy garażowej na działce nr 16/4 oraz nr 16/7 oraz możliwość wybudowania nowych garaży betonowych w miejscu garaży blaszanych (mowa jest tylko o miejscach parkingowych).”;*

5) *„Wyznaczenie linii zabudowy w ten sposób, aby zachować istniejące zagospodarowanie ww. działek z miejscami parkingowymi, terenami zielonymi, parkingami bez możliwości budowy nowych obiektów (bloki) z wyłączeniem odtworzenia stanu istniejącego (garaże betonowe i blaszane) oraz podział działek pod budowę tych garaży – w miejscu istniejących.”.*

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

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

#### **Ad.1)**

**Wyjaśnienie:** Wskazane w uwadze ciągi od strony terenu 3.1.MW/U nie są wyznaczone w projekcie planu jako ciągi piesze. Wyznaczenie ciągów pieszych wiąże się z wyodrębnieniem oddzielnych terenów i odpowiednim ich oznaczeniem na rysunku planu (KDX). Projekt planu nie wyznacza terenów KDX na przedmiotowej działce oraz nie wyodrębnia ich liniami rozgraniczającymi. W tym wypadku przedmiotowe przestrzenie wyznaczone zostały jedynie jako wolne od zabudowy, funkcja terenu pozostała zgodna z funkcją istniejącą, czyli zabudową mieszkaniową wielorodzinną z zagospodarowaniem towarzyszącym. Wyznaczenie przestrzeni wolnych od zabudowy pomiędzy terenami 3.3.U, 3.4.MW i 3.5.U oraz przecięcie kwartału pozwoli na przewietrzenie tego terenu oraz wpłynie na poprawę warunków mieszkaniowych w tym rejonie, ponieważ (zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) podstawowym zadaniem planu miejscowego jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Ponadto przestrzenie wolne od zabudowy stanowią bezpośrednie połączenie widokowe z projektowaną drogą 1KDD, drogami wewnętrznymi KDW i budynkami objętymi ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Odnosząc się do likwidacji terenów zielonych i zagospodarowania istniejącego należy zauważyć, że uniemożliwienie zabudowy w przedmiotowych pasach wywoła efekt wręcz odwrotny, czyli przestrzeń, która nie jest budowlana może zostać wykorzystana w przyszłości na zielen i zagospodarowanie jej towarzyszące. Ponadto zgodnie z § 5 ust. 4 projektu planu istniejące garaże znajdujące się poza liniami zabudowy mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy. Ze względu na konieczność dostosowania projektu planu do zmieniających się przepisów prawa oraz do wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę, do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii zabudowy co spowodowało likwidację zachodniej strefy wolnej od zabudowy na działce 16/7.

#### **Ad.2)**

**Wyjaśnienie:** Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu". Uwaga nie odnosi się do treści planu.

#### **Ad.3)**

**Wyjaśnienie:** Projekt planu umożliwi podział działki nr 16/7. Zgodnie z ustaleniami minimalna wartość nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona została na 1500 m<sup>2</sup>. Wynika to z charakterystyki terenu i pokrywa się ze średnią wielkością dla działki budowlanej występującej w terenach mieszkaniowych wielorodzinnych. Zadaniem projektu planu jest niedopuszczenie do nadmiernej parcelacji terenów śródmiejskich, aby zachować odpowiednie warunki mieszkaniowe w tej części Miasta. Warto również zauważyć, że projekt planu dopuszcza podział działki na mniejsze działki budowlane. Zatem przy wielkości działki nr 16/7, która wynosi ok. 5500 m<sup>2</sup> zapisy projektu planu pozwalają na wydzielenie nawet trzech działek budowlanych. Wyznaczone linie zabudowy wskazują teren przeznaczony pod realizację nowej zabudowy, pozwalający na budowę garaży betonowych w wielu wariantach i na większą skalę, gdyż wymiana czterech garaż blaszanych na betonowe może okazać się rozwiązaniem niewystarczającym. Ponadto zastosowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu wydzielenia terenu wolnego od zabudowy wynika z nadmiernej wielkości kwartału mieszkaniowego i potrzeby jego podzielenia i przewietrzenia. Zbyt gęsta i zwarta zabudowa wpływa niekorzystnie m.in. na ład przestrzenny, atrakcyjność mieszkaniową terenu i wartość nieruchomości. Ze względu na konieczność dostosowania projektu planu do zmieniających się przepisów prawa oraz do wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę, do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii zabudowy co spowodowało likwidację zachodniej strefy wolnej od zabudowy na działce 16/7.

#### **Ad.4)**

**Wyjaśnienie:** Zapisy projektu planu zachowują zabudowę garażową na działce 16/4. Odnosząc się do działki 16/7 - ze względu na konieczność dostosowania projektu planu do zmieniających się przepisów prawa oraz do wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę, do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii zabudowy, co spowodowało likwidację zachodniej strefy wolnej od zabudowy na działce 16/7.

#### **Ad.5)**

**Wyjaśnienie:** Powody nieuwzględnienia podano w wyjaśnieniach do pkt 1-3. Ponadto wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy poprzez wprowadzenie wglądów widokowych i przestrzeni wolnych od zabudowy w celu przewietrzenia kwartału wpłyną na poprawę warunków mieszkaniowych w tym rejonie. Występujące na działce tereny zielone mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, a przestrzenie wolne od zabudowy zaaranżowane na nową zieleń towarzyszącą zagospodarowaniu. Funkcja terenu wskazana w projekcie planu jako MW pozwala na wprowadzenie dodatkowej zabudowy m.in. mieszkaniowej, garażowej oraz gospodarczej. Nowe możliwości zabudowy nie pozwalają jednak na zbyt dużą jej intensyfikację, aby zabezpieczyć wykształcony w tym miejscu ład przestrzenny oraz zapewnić odpowiedni odbiór społeczny przestrzeni. Ze względu na konieczność dostosowania projektu planu do zmieniających się przepisów prawa oraz do wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę, do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii zabudowy co spowodowało likwidację zachodniej strefy wolnej od zabudowy na działce 16/7.

#### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła 10 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działki nr: 17/1 w obrębie G-3 przy ul. Wólczańskiej 248.

#### **Pan Z. Ł. Ezbud Budownictwo składa następującą uwagę:**

*„Wnioskuje o przesunięcie strefy przejścia i przejazdu dotyczy nr kwartału 3.1.MW/U w stronę zachodnią działki 17/1 wg załącznika graficznego lub całkowitej likwidacji strefy*

*przejścia i przejazdu przez działki 17/1 oraz przez numery kwartałów 3.3.U oraz 3.4.MW. W chwili obecnej właściciel działki nr 17/1 posiada projekt osiedla na działkę nr 17/1 zgodny z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: uchwała nr XL/804/08 Rady Miejskiej. W opracowanym projekcie zagospodarowania działki uzgodnionym u Miejskiego Konserwatora Zabytków Decyzja nr DAR-MKZ-II.12.2018 zaprojektowano ciąg pieszo jezdny będący również drogą pożarową dla projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych. Wnioskuje zatem, aby zaprojektowany ciąg pieszo jezdny na terenie właściciela działki potraktować jako strefę przejścia i przejazdu w opracowywanym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego co wiązałoby się z przesunięciem go o 15 m w stronę zachodniej granicy 17/1 zgodnie z załącznikiem graficznym. Przesunięcie linii zabudowy równoległej wraz z strefą przejścia i przejazdu pozwoli również uniknięcia rozbiórek garaży na działkach sąsiednich o nr 16/4 i 18/1 kwartał 3.4.*

*Za wnioskiem o przesunięcie ciągu pieszo jezdny i likwidacji linii zabudowy równoległej, które wyznaczają granice tej strefy przemawia również fakt, że po wykonaniu analizy nasłonecznienia dla zaproponowanych rozwiązań w wyłożonym planie Projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działki 17/1 kwartał 3.1.MW/U nie zostaną spełnione warunki nasłonecznienia lokali mieszkalnych przy dopuszczalnej wysokości budynków zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie pomimo możliwości odsunięcia się 5 m od linii zabudowy równoległej. Zaproponowane rozwiązania w ocenie wnioskodawcy nigdy nie zostaną zrealizowane, ponieważ nie pozwolą na to przepisy zawarte w warunkach technicznych i przepisach ochrony ppoż dla budynków wielorodzinnych.”.*

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

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

**Wyjaśnienie:** Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednym z podstawowych zadań planu miejscowego jest określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W tym celu projekt planu wyznaczał dwie strefy wolne od zabudowy, które zapewniały powiązania widokowe i przewietrzenie docelowe całego kwartału od strony ul. Sieradzkiej w kierunku projektowanej drogi 1KDD, uzupełniającego układu dróg wewnętrznych oznaczonych jako KDW oraz budynków objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków. Odnosząc się do przesunięcia strefy na zachód o 15 m należy zauważyć, że przesunięcie to byłoby przypadkowe. Wyznaczona w projekcie planu strefa wolna od zabudowy była bezpośrednią kontynuacją drogi wewnętrznej oznaczonej jako 2KDW i stanowiła wgląd widokowy oraz pas napowietrzania od strony ul. Sieradzkiej. Ponadto proponowane przez wnioskodawcę ścięcia linii zabudowy oraz kąty powstałe po ich przesunięciu mogłyby utrudnić możliwości projektowe na działkach sąsiednich jak również docelowo uniemożliwić płynne poruszanie się jednostek ratowniczych. Ze względu na konieczność dostosowania projektu planu do zmieniających się przepisów prawa oraz do wydanego prawomocnego pozwolenia na budowę, do projektu planu w ramach ponowienia procedury planistycznej zostały wprowadzone korekty linii zabudowy co spowodowało likwidację strefy wolnej od zabudowy na działce 17/1.

**V. Piąte wyłożenie w okresie od 18 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 kwietnia 2021 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/1302/21  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 12 maja 2021 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 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**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/1302/21

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 12 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**