



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 marca 2022 r.

Poz. 1421

UCHWAŁA NR LV/1671/22 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 9 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych

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 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000, 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 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 oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) barwy ziemi – katalog barw wywodzących się z kolorystyki naturalnych minerałów występujących w przyrodzie, stanowiących składniki różnego rodzaju gleb, do których należą w wielu odcieniach i walorach: żółcienie i brązy (ugry, umbry, sjeny), a także białe glinki i czerń mineralna;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) dach kalenicowy – dach spadowy, którego kalenica jest równoległa do linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż frontu działki;
- 4) dach spadowy – dach posiadający minimum dwie połącie, których kąt nachylenia wynosi powyżej 15°;
- 5) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 6) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej ścian, okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 9) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 10) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem sytuowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 6 m;
- 11) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 12) modernizacja infrastruktury technicznej – roboty budowlane polegające na przebudowie lub remoncie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności służące podniesieniu jej parametrów technicznych lub użytkowych;

- 13) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 14) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących polegające na dobudowie: ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand;
- 15) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 16) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 17) szpaler drzew – kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 18) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu;
- 19) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 20) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, biurowości, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 21) usługi uciążliwe – działalność usługową powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia danego terenu;
- 22) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 23) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 24) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 26) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej, zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 27) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 28) zieleń izolacyjna – skupiska drzew i krzewów niebędące lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy, w tym zaspokajającej potrzeby mieszkaniowej ludności,
 - c) określenia parametrów zabudowy, mających na celu poprawę ładu przestrzennego;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) usług uciążliwych;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 6 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) zakaz lokalizacji budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działką drogową,
 - e) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy w terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 1MWn w sytuacjach nieuregulowanych przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - 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 części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy do parametrów określonych w planie lub rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, bez konieczności jej lokalizacji z uwzględnieniem linii zabudowy obowiązującej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,
 - b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 25 m,
 - c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, dotyczy wyłącznie kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej:
 - 0,5 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/U i U,
 - 0,8 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MWn, MW i KS,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy 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 – dopuszczenie remontu, przebudowy lub 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 zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu,
- o odmiennej geometrii dachów – dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie;

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

a) na elewacjach nakaz stosowania:

- maksymalnie trzech kolorów spośród kolorów wzorowanych na barwach ziemi lub naturalnych barw materiałów, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
- maksymalnie trzech rodzajów materiałów spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,

b) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania kolorów w odcieniach: brązu, czerwieni lub szarości,

c) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań kolorystyczno-materiałowych dla budynków w zabudowie szeregowej,

d) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,

e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni do 5% ściany elewacji;

6) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych – dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych, usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych, 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 następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

3) w zakresie ochrony wód:

a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,

b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, 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;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone symbolami MW i MWn zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - c) tereny oznaczone symbolem MN/U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej, która powoduje 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 wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg z możliwością retencjonowania i zagospodarowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 8) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
- a) nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej w terenach zieleni urządzonej publicznej oznaczonych symbolem ZP, w terenach oznaczonych symbolami ZI i ZI/KS, a także w strefach o zwiększonym udziale zieleni wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu,
 - b) nakaz kształtowania systemu zieleni poprzez projektowane szpalery drzew i w ramach:
 - zieleni urządzonej w terenach oznaczonych symbolem ZP,
 - zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych symbolami ZI i ZI/KS,
 - zieleni w strefach o zwiększonym udziale zieleni– z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew.
- § 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wskazuje się strefę „C” ochrony konserwatorskiej – elementów rozplanowania oraz zabytków oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:
- 1) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego o charakterze ulicowym poprzez uzupełnienie istniejących struktur zabudowy;

- 2) nakaz zaznaczenia w terenie 1ZI przebiegu ul. Papierniczej poprzez sposób kształtowania zieleni uwzględniający historyczny układ ulicowy wskazany na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDZ+T, KDZ, KDL i KDD, zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZP, ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KDX, drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW i zieleni izolacyjnej i komunikacji samochodowej, oznaczone symbolem ZI/KS:

- 1) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów.

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

- 1) struktura układu komunikacyjnego:
 - a) podstawowy układ komunikacyjny – drogi publiczne zbiorcze i lokalne zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - 1KDZ+T (ul. Stanisława Przybyszewskiego),
 - 2KDZ+T (ul. Lodowa – odcinek na południe od ul. Stanisława Przybyszewskiego),
 - 1KDZ (ul. Lodowa),
 - 1KDL (ul. Milionowa – odcinek pomiędzy ul. Lodową a ul. Jarosława Haśka),
 - 2KDL (ul. Jarosława Haśka),
 - b) uzupełniający układ komunikacyjny – drogi publiczne dojazdowe zapewniające lokalne powiązania komunikacji kołowej:
 - 1KDD (ul. Milionowa),
 - 2KDD (ul. Papiernicza),
 - 3KDD (ul. Farbiarska),
 - 4KDD (ul. Dziewiarska),
 - 5KDD (ul. Emaliowa),
 - 6KDD (ul. Mechaniczna),
 - 7KDD (ulica bez nazwy, wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego),
 - 8KDD (ulica bez nazwy, wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego i na odcinku ul. Władysława Maciejewskiego),
 - 9KDD (ulica bez nazwy, wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego),
 - 10KDD (ul. Węgierska),
 - c) układ powiązań wewnątrzkwartalowych:
 - 1KDX (ciąg piesz publiczny),
 - 1KDW (ul. Motorowa),
 - drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych i ciągów pieszych publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających, zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

3) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów z zachowaniem następujących wymagań:

- a) minimalna szerokość pasa drogi obsługującej więcej niż dwie działki budowlane – 6,0 m,
- b) maksymalna długość drogi bez wylotu obsługującej więcej niż dwie działki budowlane – 150 m,
- c) zakończenie drogi bez wylotu obsługującej więcej niż dwie działki budowlane placem do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa dotyczącymi budowy dróg publicznych.

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

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla budynku wielorodzinnego – 1,5 miejsca na każde mieszkanie,
- b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca parkingowe,
- c) dla budynku usługowego – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla budynku wielorodzinnego – 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla budynku usługowego – 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc wymaganych dla poszczególnych funkcji.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, 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 miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, jej przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych i ciągu pieszego publicznego, w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, niż wskazanych w pkt 2:
 - a) związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej;
- 4) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w ulicach: Lodowej oraz Stanisława Przybyszewskiego;

- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny IB zlokalizowany w ulicy Milionowej oraz wzdłuż torów kolejowych;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Olechówka;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociągi niskiego ciśnienia: Dn 200 zlokalizowany w ul. Jarosława Hańska oraz Dn 150 zlokalizowany w ul. Milionowej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2xDn 800 zlokalizowane w ul. Stanisława Przybyszewskiego;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania: EC4 110/15 kV i Lodowa 110/15 kV.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla linii napowietrznych o napięciu 110kV – do 18,0 m od osi linii,
 - b) dla linii kablowych o napięciu 15kV – do 1,0 m od osi linii;
- 2) 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 3,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - o średnicy powyżej Ø 250 mm do Ø 500 mm – do 5,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - o średnicy powyżej Ø 500 mm do Ø 1 000 mm – do 8,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od ich rodzaju i przekroju – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu, wraz z terenem nad przewodem;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci cieplnej wynoszących:
 - a) dla rurociągów o średnicy do Dn 100 mm – do 2,50 m od osi między rurociągami,
 - b) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 100 mm do Dn 150 mm – do 2,75 m od osi między rurociągami,
 - c) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 150 mm do Dn 250 mm – do 3,75 m od osi między rurociągami,
 - d) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 250 mm do Dn 500 mm – do 4,10 m od osi między rurociągami,
 - e) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 500 mm – do 6,50 m od osi między rurociągami;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 5) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1–4 zakazy dotyczące odpowiednio: strefy ochronnej, pasa ochronnego, strefy oddziaływania i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 6) dopuszczenie lokalizacji drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 1,0 m od zewnętrznej krawędzi kabli energetycznych oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od zewnętrznej krawędzi przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych i od zewnętrznej krawędzi rurociągów sieci cieplnej, wyłącznie w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających trwałą ochronę infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem przez system korzeniowy;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref ochrony sanitarnej cmentarza wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące cmentarzy;
- 8) na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

- a) zasady sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”,
- b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”,
- c) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 13. 1. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu granicę terenu zamkniętego, w obrębie którego usytuowana jest linia kolejowa o znaczeniu państwowym, tj. nr 540 Łódź Chojny – Łódź Widzew.

2. Na terenach przyległych do terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w § 12 pkt 8.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

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

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

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

- 1) dróg publicznych, oznaczonych symbolami: KDZ+T, KDZ, KDL i KDD;
- 2) zieleni urządzonej publicznej, oznaczonych symbolem ZP, stanowiących publicznie dostępne samorządowe parki;
- 3) ciągu pieszego publicznego, oznaczonego symbolem KDX, stanowiącego publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,

- b) intensywność zabudowy – minimum 0,6, maksimum 0,9,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 45%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z dopuszczeniem zabudowy do 20 m wzdłuż ul. Lodowej, zgodnie ze strefą dopuszczalnego zwiększenia wysokości budynków wyznaczoną na rysunku planu,
- b) dachy – płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie maksymalnie 8 mieszkań w bryle budynku,
- b) dopuszczenie łączenia budynków w zabudowie bliźniaczej,
- c) dopuszczenie lokalizacji usług oraz funkcji gospodarczych i garażowych wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) usługi handlu,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,9, maksimum 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 20 m,
 - b) dachy – płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług w bryle budynku mieszkalnego lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy maksymalnie 150 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 75° – 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 0,9,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 10 m, z zastrzeżeniem wyznaczonej na rysunku planu strefy dopuszczalnego odsunięcia ściany od linii zabudowy równoległej, dla której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 4 m,
 - b) geometria dachów – płaskie lub płaskie łączone z dachami spadowymi o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków lokalizowanych w zabudowie szeregowej,
 - b) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych,
 - c) dopuszcza się możliwość wykonania dróg wewnętrznych łączących drogę publiczną 6KDD z terenem 1MWn w nie więcej niż trzech lokalizacjach.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 180 m². Parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 180 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 6,5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) drogi wewnętrzne.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U: maksimum 30%,

- w terenie 5MN/U: maksimum 45%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U: minimum 0,1, maksimum 0,3,

- w terenie 5MN/U: minimum 0,1, maksimum 0,9,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U: minimum 40%,

- w terenie 5MN/U: minimum 35%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – spadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°,

- dla budynków gospodarczych i garaży – płaskie lub spadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°,

- dla zabudowy frontowej nakaz kształtowania dachów innych niż płaskie w formie dachów kalenicowych;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) forma budynków mieszkalnych wolno stojąca lub w zabudowie bliźniaczej,

b) nakaz stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla budynków lokalizowanych w zabudowie bliźniaczej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy wolno stojącej 800 m² i dla zabudowy bliźniaczej 600 m². Parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod infrastrukturę techniczną.

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

1) minimalną powierzchnię działki – minimum 800 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – maksimum 10 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 5 m,
 - b) geometria dachów – płaskie lub spadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°;
- 3) dla istniejących budynków mieszkalnych dopuszczenie wyłącznie działań budowlanych obejmujących:
 - a) remont i przebudowę budynków,
 - b) rozbudowę i nadbudowę budynków na następujących warunkach:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 150 m²,
 - maksymalna wysokość – 9 m,
 - dach spadowy o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 40°.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m². Parametr ten nie dotyczy działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod infrastrukturę techniczną, 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) minimalną powierzchnię działki – 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja samochodowa – garaże wielostanowiskowe i parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 0,7,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 10 m,
- b) dachy – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 5 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja samochodowa – parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 20%.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi rowerowe.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 85° – 105°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 2) nakaz kształtowania zieleni z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań wynikających z ograniczeń związanych z infrastrukturą techniczną i zgodnie z przepisami dotyczącymi transportu kolejowego.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 13 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZI/KS, 2ZI/KS, 3ZI/KS, 4ZI/KS i 5ZI/KS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) komunikacja samochodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 1ZI/KS, 2ZI/KS, 3ZI/KS: minimum 25%,
 - w terenie 4ZI/KS, 5ZI/KS: minimum 60%;
- 2) nakaz kształtowania zieleni w formie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem zieleni zimozielonej, w pasie o szerokości minimum 4 m wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T, w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ZI/KS i 5ZI/KS, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań wynikających z ograniczeń związanych z infrastrukturą techniczną;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów, realizowanych w zgrupowaniach do 15 miejsc, oddzielonych pasami zieleni.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi rowerowe,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ+T – ul. Stanisława Przybyszewskiego:

a) klasę Z – zbiorcza,

b) torowisko tramwajowe,

c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 55,7 m do 78,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ+T – ul. Lodowa:

a) klasę Z – zbiorcza,

b) torowisko tramwajowe,

c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 63,5 m do 65,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ – ul. Lodowa:

a) klasę Z – zbiorcza,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,3 m do 52,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDL – ul. Milionowa:

a) klasę L – lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,1 m do 29,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDL – ul. Jarosława Haśka:

a) klasę L – lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,8 m do 26,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDD – ul. Milionowa:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,6 m do 27,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDD – ul. Papiernicza:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,4 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDD – ul. Farbiarska:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,9 m do 9,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) dla ulicy oznaczonej symbolem 4KDD – ul. Dziewiarska:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,4 m do 8,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dla ulicy oznaczonej symbolem 5KDD – ul. Emaliowa:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,6 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) dla ulicy oznaczonej symbolem 6KDD – ul. Mechaniczna:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,6 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) dla ulicy oznaczonej symbolem 7KDD – droga serwisowa wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,1 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakończenie ulicy placem do zawracania – 19,5 m na 17,0 m na 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 13) dla ulicy oznaczonej symbolem 8KDD – droga serwisowa wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,1 m do 11,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakończenie ulicy placem do zawracania – 20,0 m na 20,0 m na 5,0 m na 7,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 14) dla ulicy oznaczonej symbolem 9KDD – droga serwisowa wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,6 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakończenie ulicy placem do zawracania – 11,5 m na 23,6 m na 18,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 15) dla ulicy oznaczonej symbolem 10KDD – ul. Węgierska:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,2 m do 28,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.
- § 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy publiczny;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się ciąg pieszy publiczny, oznaczony symbolem 1KDX, o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 6,2 m do 18,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- § 29. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 1KDW (ul. Motorowa), o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 5,8 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 32. Traci moc uchwała Nr LXXIX/766/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r. zmieniająca miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 10, poz. 66) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

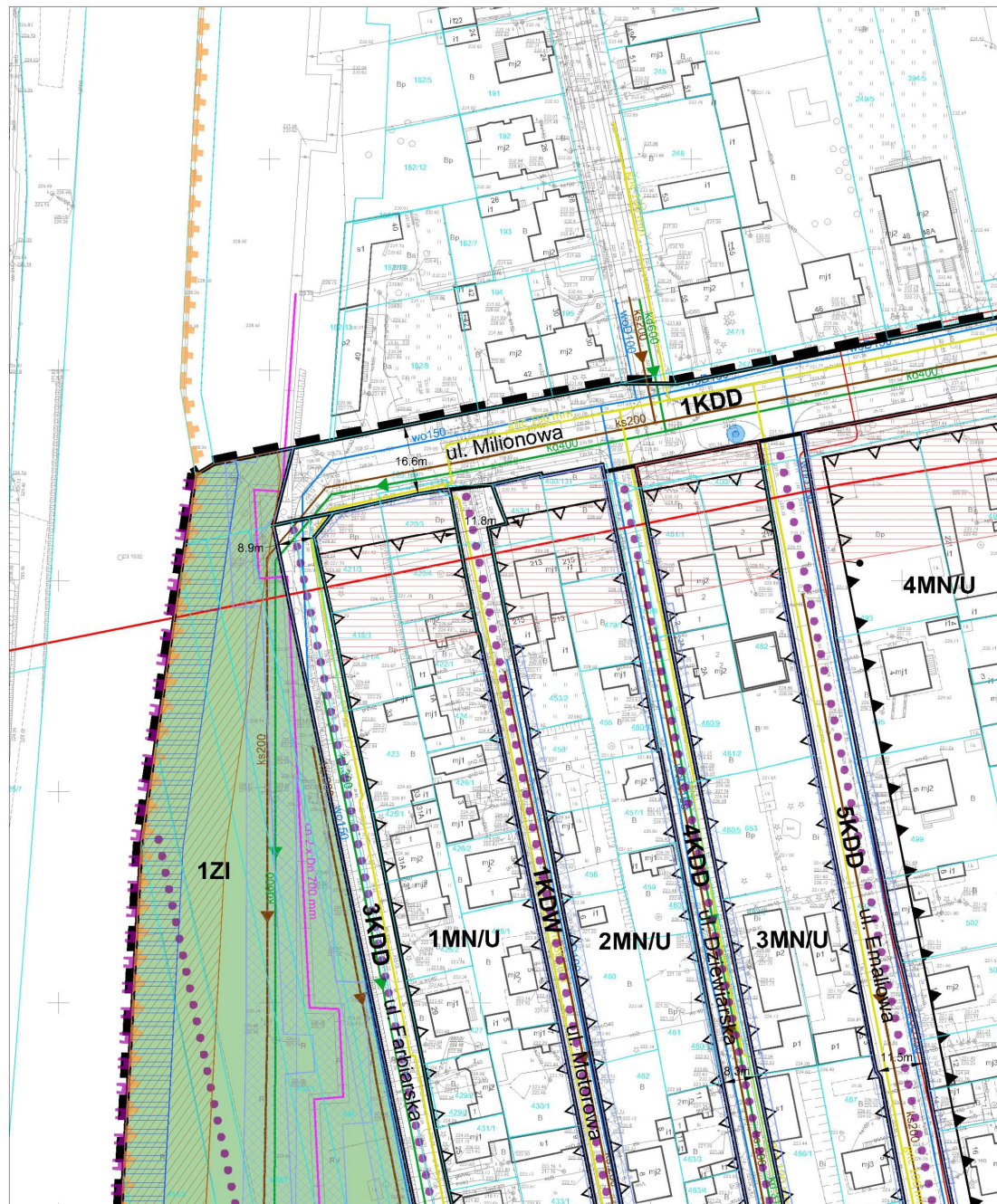
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

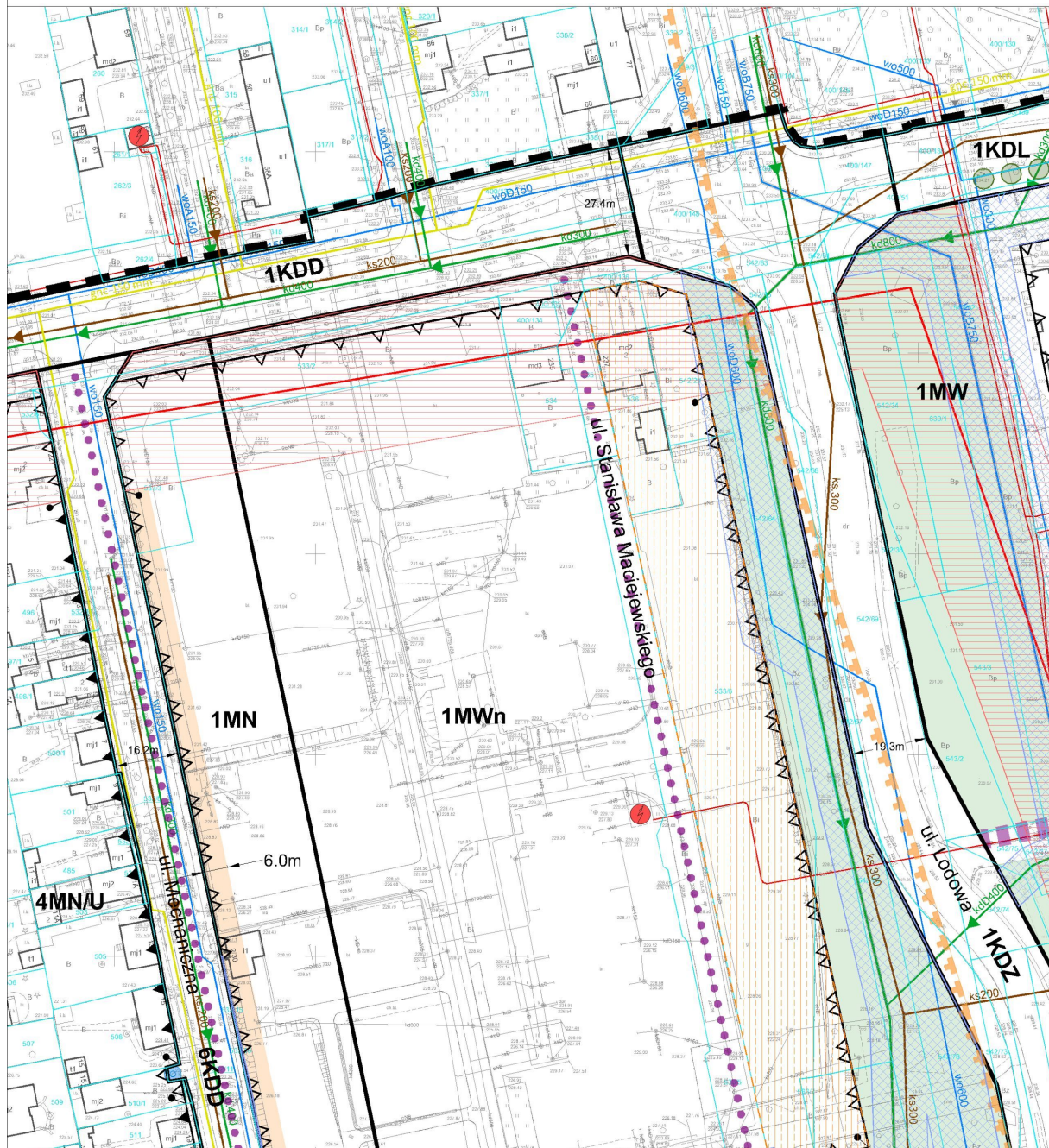
Marcin GOŁASZEWSKI

ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO D



LA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: MII



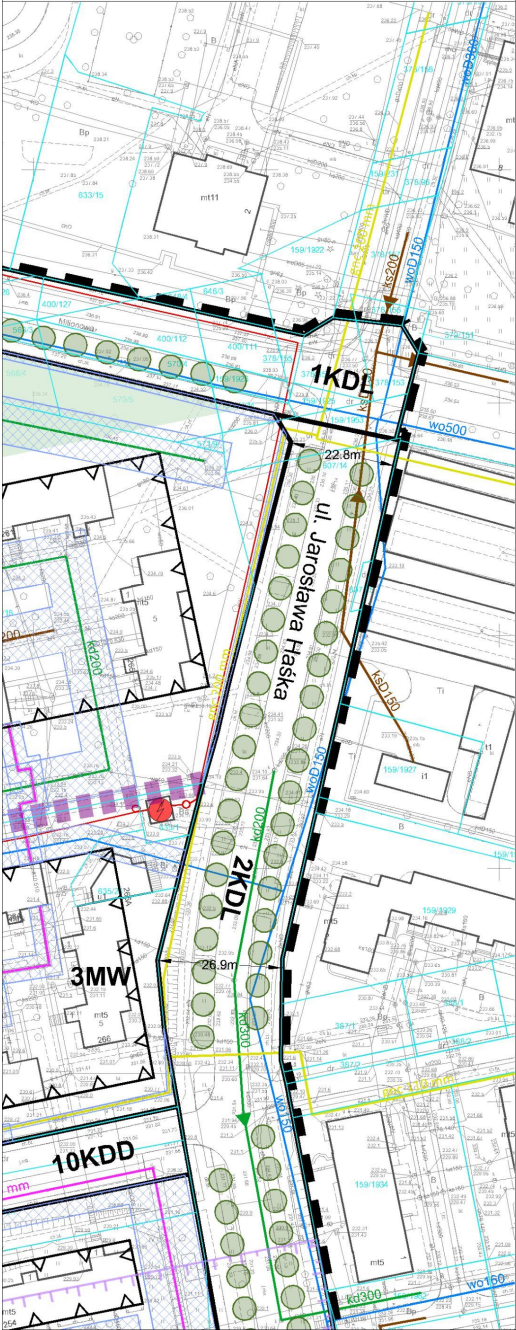
ARKUSZ 3

IONOWEJ, JAROSŁAWA HAŚKA, STANISŁAWA PRZYBYSZEWSKIEGO,



ARKUSZ 4

DO TERENÓW KOLEJOWYCH

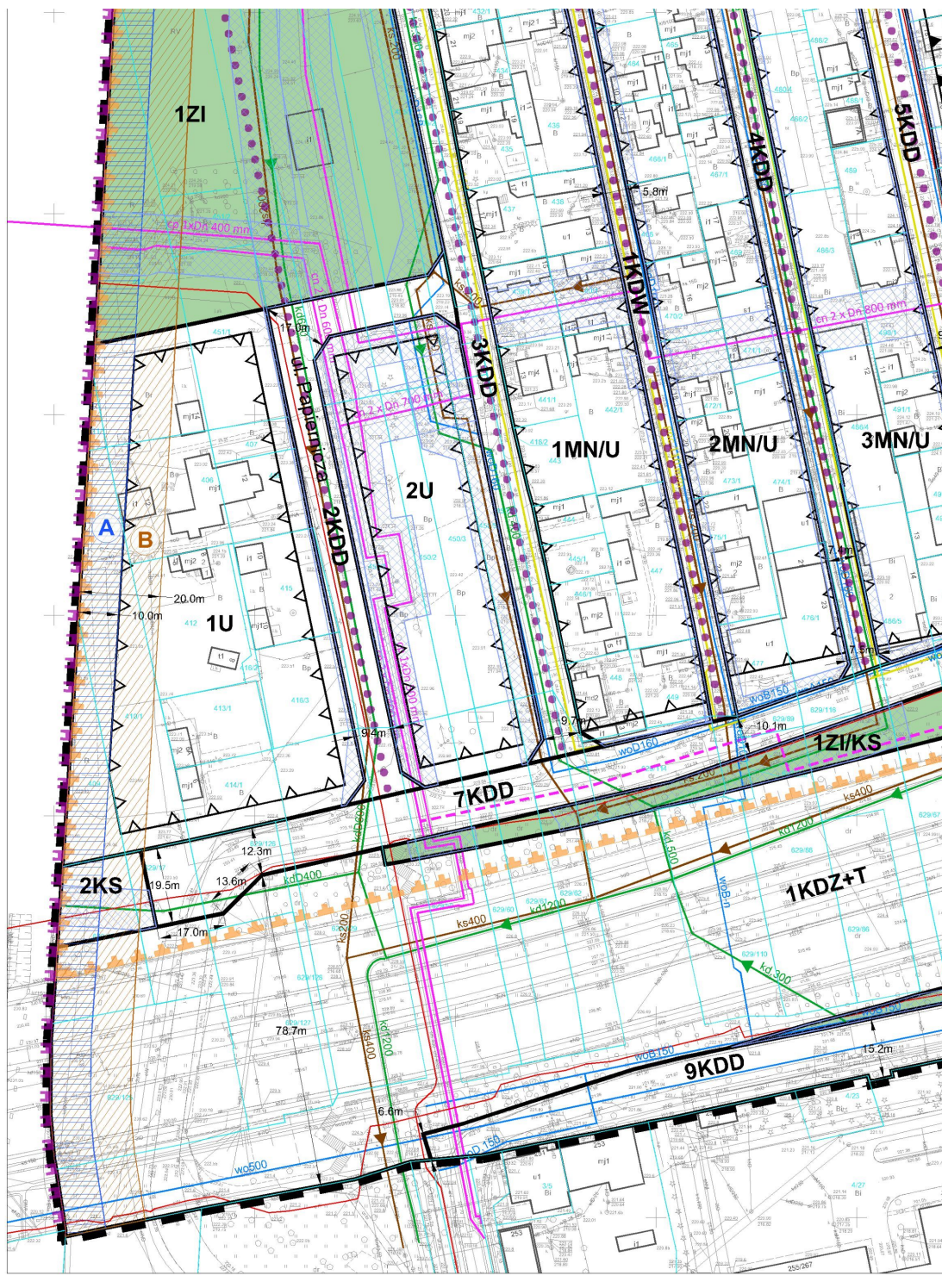


LEGENDA

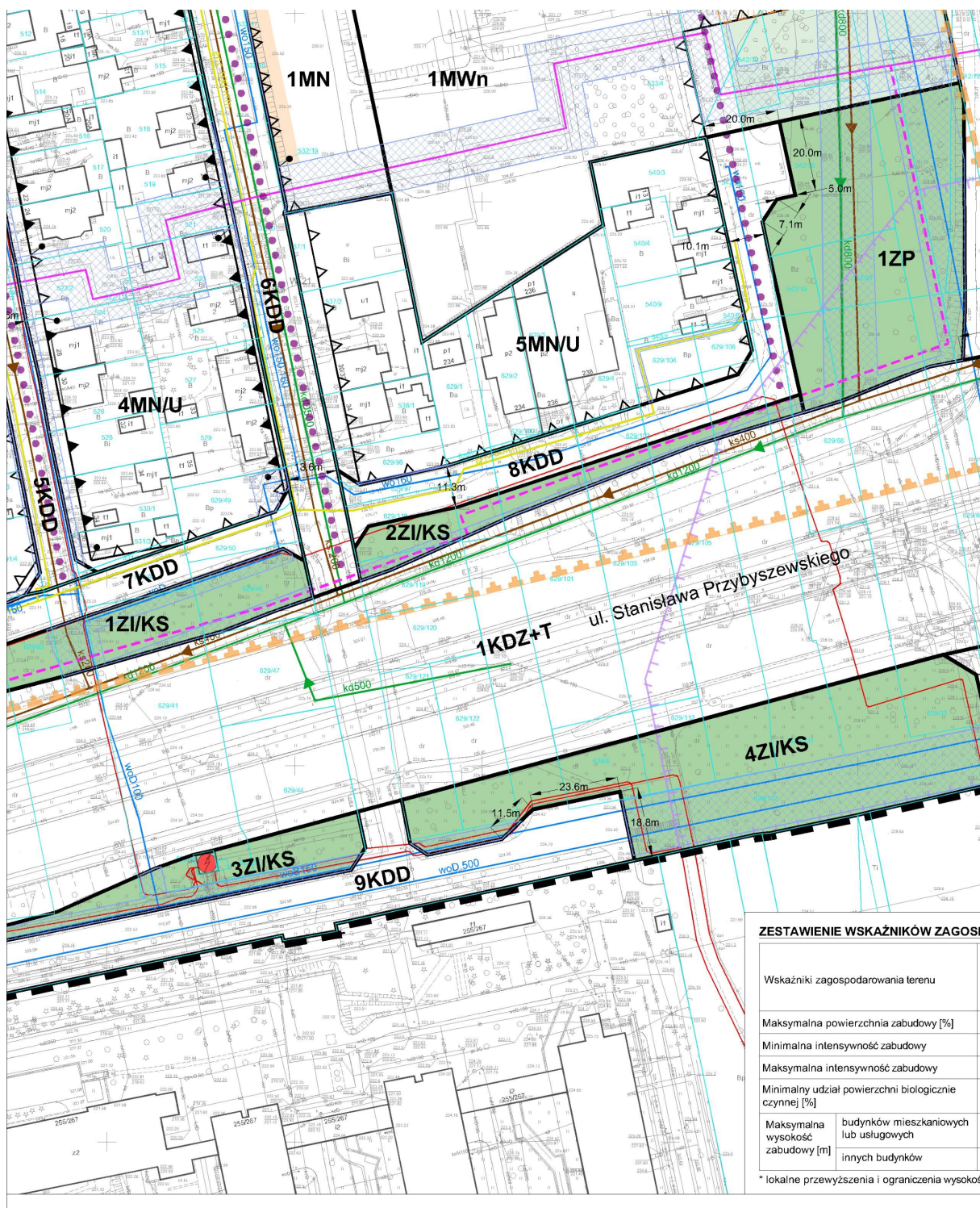
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU	
	STREFA O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI
	STREFA DOPUSZCZALNEGO ODSUNIĘCIA ŚCIANY OD LINII ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	PAS OCHRONNY / STREFA ODDZIAŁYWANIA / STREFA KONTROLOWANA
	STREFA OCHRONNA ELEKTROENERGETYCZNA
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA (50 m)
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA (150 m)
	STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA DOPUSZCZALNEGO ZWIĘKSZENIA WYSOKOŚCI BUDYNKÓW DO 20 m
	GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO
W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW	
	NUMER PORZĄDKOWY TERENU
	1MN/U — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
	MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	MWn — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
	MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	KDZ — TEREN DRUGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	KDZ+T — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TRAMWAJEM
	KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
	KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE

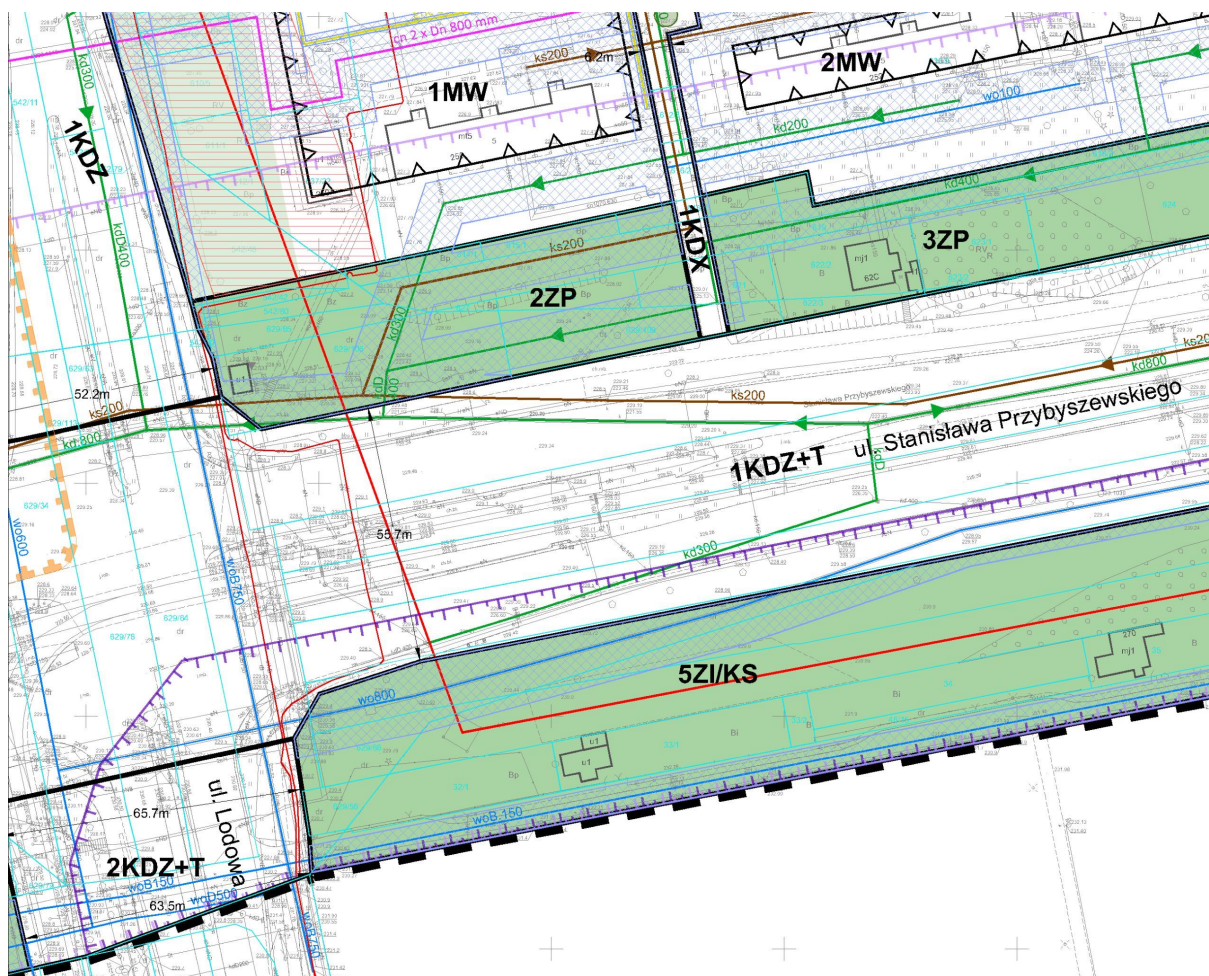
ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



RYSunEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANA DARIUSZA ŚMIETANĘ Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 21 STYCZNIA 2020 R.

PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE.

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

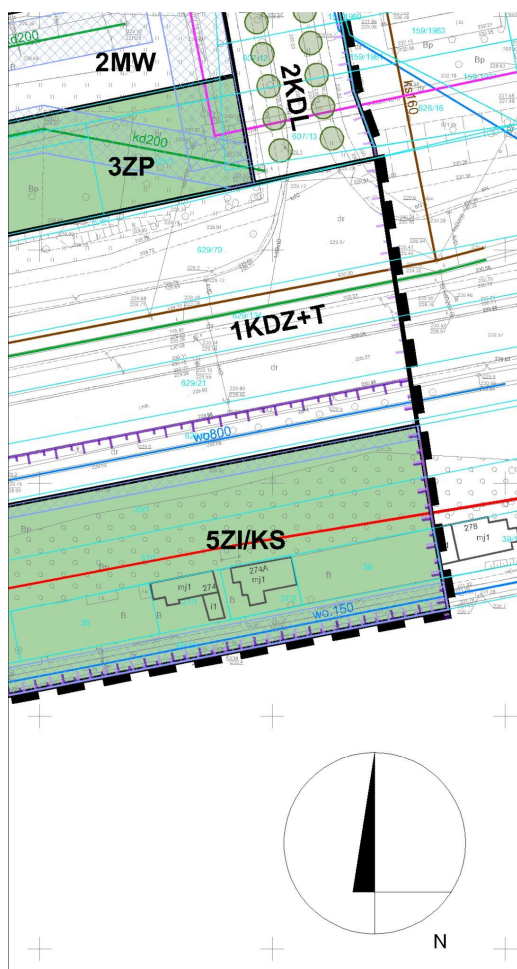
ODAROWANIA TERENU

1MWn	1MW	2MW	3MW	1MN	1MN/U	2MN/U	3MN/U	4MN/U	5MN/U	1U	2U	1KS
30	30	30	30	45	30	30	30	30	45	30	30	40
0,6	0,9	0,9	0,9	0,5	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,3
0,9	1,2	1,2	1,2	0,9	0,3	0,3	0,3	0,3	0,9	0,3	0,3	0,7
45	50	50	50	35	40	40	40	40	35	30	30	40
12/20*	20	20	20	4*/10	10	10	10	10	10	10	10	-
-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5	-

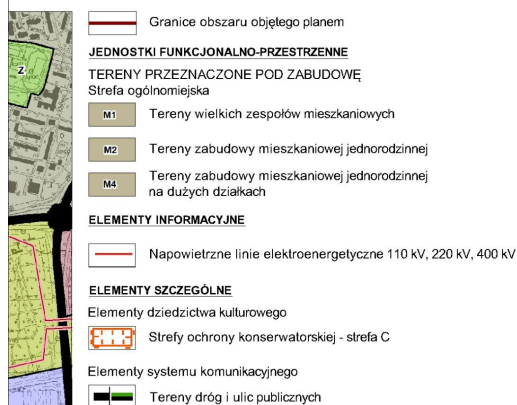
ci



ARKUSZ 8



PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI
KIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R., ZMIENIONĄ UCHWAŁAMI
R. I NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.



KDX	TEREN CIĄGU PIESZEGO PUBLICZNEGO
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KS	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZI	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZI/KS	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ ORAZ TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	STREFA C - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTEKÓW
	HISTORYCZNY UKŁAD ULICOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	PRZEJŚCIE OSIEDLOWE
	ORIENTACYJNE LOKALIZACJE UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WOD PODZIEMNYCH
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA
	ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCY KABEL ENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
	ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG
	PROPONOWANY PRZEBIEG CIEPŁOCIĄGU
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI
90 - 418 Łódź al. T. Kościuszki 19 tel. 42 628 75 00, 628 75 01

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI
POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: MILIONOWEJ, JAROSŁAWA HAŚKA, STANISŁAWA PRZYBYŚZEWSKIEGO,
DO TERENÓW KOLEJOWYCH

DYREKTOR MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wisniewska (od 26.03.2021 r.) dr inż. arch. Robert Warsza (do 25.03.2021 r.)
Z-CĄ DYREKTORA MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Paulina Górską (od 1.07.2021 r.) mgr inż. arch. Danuta Lipińska (do 31.03.2021 r.)
NADZÓR MERYTORYCZNY	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Paulina Górską (do 30.06.2021 r.)
ZESPÓŁ AUTORSKI	
STRUKTURA PRZESTRZENNA	mgr inż. Ewelina Sawicka, mgr inż. arch. Joanna Pelc-Musztyńska
KOMUNIKACJA DROGOWA	mgr inż. Marek Gruchala
GAZOCIĄGI, CIEPŁOCIĄGI, ELEKTROENERGETYKA	inż. Marek Bubiak
WODOCIĄGI, KANALIZACJA	mgr inż. Monika Meckier
skala 1:1000	Łódź, styczeń 2022 r.
0 20 40 60 80 100 m	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/1671/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 9 lutego 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych, wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 9 listopada 2021 r. do 1 grudnia 2021 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do 15 grudnia 2021 r. wpłynęły 3 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 76/2022 z dnia 21 stycznia 2022 r. rozpatrzył uwagi. Wszystkie uwagi nie zostały uwzględnione. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła w dniu 13 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana W. S.,
- dotyczy działki nr 486/5, w obrębie W-21, położonej przy ul. Dziewiarskiej 14,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie 3MN/U, który przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwagi:

Cytuję: „W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w istniejącym budynku handlowo-usługowym na przedmiotowej działce, wnoszę o zmianę zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poniższym zakresie:

1) *Możliwości nadbudowy istniejącego budynku do dopuszczalnej przez zapis planu wysokości budynku wynoszącej 10,0 m pomimo przekroczonej maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy działki i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.*

2) *Zmianie wymaganych dachów na płaskie lub z dopuszczalnym kątem nachylenia połaci dachowej od 5° do 45°.*

Ma to związek z koniecznością podniesienia wysokości kalenicy poddasza i nadbudowę budynku o kondygnację mieszkalną, niezbędną do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i podniesienia standardu jakości użytkowania obiektu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazana w uwadze działka zlokalizowana jest na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach w strefie ogólnomiejskiej. Głównymi celami polityki przestrzennej w tej jednostce są: podnoszenie jakości życia i zamieszkania, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej Miasta dla budownictwa o charakterze rezydencjonalnym oraz kształtowanie i porządkowanie istniejących struktur. Panujący sposób

zagospodarowania oraz ukształtowanie istniejącej zabudowy na działce nr 486/5 znacznie odbiegają od charakteru zabudowy wyznaczonego w jednostce M4 ze Studium. Wskazana w uwadze działka zlokalizowana jest w terenie oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3MN/U, który przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową. Obiekt usługowy znajdujący się na działce nr 486/5, obręb W-21 znacząco odbiega od formy zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie, dlatego będzie mógł on funkcjonować w dotychczasowy sposób przy zachowaniu istniejących parametrów, z dopuszczeniem jedynie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania. Ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy, wynikają z potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z obowiązującym Studium, a także dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, dlatego w przypadku istniejącej zabudowy, która przekracza wytyczone wskaźniki urbanistyczne, niemożliwa jest rozbudowa, a także nadbudowa obiektu. Należy podkreślić, że parametry kształtowania zabudowy w odniesieniu do geometrii dachów dotyczą wyłącznie obiektów nowo budowanych. W § 5 pkt 4 lit. d tiret czwarte znajduje się zapis dopuszczający zachowanie istniejącej geometrii dachu, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie budynków istniejących.

Uwaga nr 2

- wpłynęła w dniu 14 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana M. G.,
- dotyczy działek nr 622/2, 622/3, w obrębie W-21, położonych przy ul. Lodowej 62C,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie 3ZP, który przeznaczony został pod zieleni urządzonej.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania w rejonie wskazanej działki, który wskazuje jej przeznaczenie jako ZP3 jest niezgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zatwierdzonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Haśka, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych, na obszarze pomiędzy ciągiem komunikacyjnym chodnika (na wysokości działki nr 621), a ul. Haśka, przylegającym do ulicy Przybyszewskiego wyznaczył obszar 3ZP – zieleni urządzonej. Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zatwierdzone uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w tym miejscu przewiduje wyłącznie obszar M1 - tereny wielkich zespołów mieszkaniowych. Warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium, tworzy ustawową zasadę sporządzania planu, której naruszenie stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy powoduje nieważność planu w całości lub jego części.

Należy wskazać wyraźnie, iż w obowiązującym Studium, teren działek 622/2 i 622/3 nie jest wyłączony spod zabudowy – a taki charakter – bezwzględnego zakazu zabudowy faktycznie otrzymał w projekcie planu.

2) W sposób nieuzasadniony, dowolny, zaplanowano teren 3ZP na obszarze działek 622/2 i 622/3.

Powodem zaplanowania „zieleni urządzonej” wg Miejskiej Pracowni Urbanistycznej (powody przedstawione przez przedstawicieli MPU na spotkaniu w dniu 10.11.2021 r.) miało być:

- a. wniosek Wydziału Środowiska*
- b. usytuowanie nieruchomości w strefie ochronnej cmentarza*
- c. ochrona przed hałasem*

Podczas dyskusji publicznej Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wycofała się z argumentu strefy ochronnej cmentarza (strefa ta nie dotyczy obiektów w odległości ponad 50 metrów z dostępem do wody z sieci, jak jest w tym przypadku).

W trakcie dyskusji publicznej podtrzymano argument wniosku Wydziału Kształtowania Środowiska o takie zagospodarowanie tej działki. Po uzyskaniu wglądu do wskazanego wniosku Wydział Kształtowania Środowiska okazuje się, iż NIE DOTYCZYŁ on działek 622/2 i 622/3. Wydział Kształtowania Środowiska wnosil o przeznaczenie wymienionych enumeratywnie, działek sąsiednich (od strony wschodniej) oraz działek będących faktycznie drogą dojazdową do nieruchomości przy ul. Lodowej 62C (a przed wybudowaniem osiedla także do innych nieruchomości) na publicznie dostępny teren zieleni urządzonej. Argumentował, że na ww. nieruchomościach, stanowiących własność gminy miasto Łódź występuje różnorodny gatunkowo i wiekowo drzewostan liściasty, stanowiący wyróżniającą się, zwartą enklawę zieleni wysokiej, pełniącą głównie funkcję biocenotyczną i izolacyjną w stosunku do pobliskich bloków. Należy tu zaznaczyć, że wąskie i długie działki „drogowe” nie są porośnięte w opisany sposób. MPU bez wniosku, swobodnie rozszerzył wniosek także o działki prywatne.

W trakcie dyskusji publicznej podnoszono w zasadzie głównie argument ochrony osiedla przed hałasem. Jeżeli celem MPU była faktycznie ochrona przed hałasem, to powinna być w tym miejscu zaplanowana zieleni izolacyjna (czyli określony nakaz kształtowania zieleni w formie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem zieleni zimozielonej), a nie jak zaplanowała - zieleni urządzona czyli „park, ogród dydaktyczny, skwer, zieleniec, zieleni osiedlowa” (bez wymagań, z możliwością zabetonowania 40% powierzchni). Należy także zauważyć, że zmiana planu w żaden sposób nie wpłynie na hałas docierający do istniejących zabudowań. Teren już w tej chwili jest porośnięty drzewami, więc z całą pewnością nie będą one wycinane, a pomiędzy nimi nie ma już miejsca na uzupełnienia drzewostanu. Nie da się przyjąć, że miałyby to być ochrona dla ewentualnych nowych bloków, gdyż w innych przypadkach Miasto dopuszcza, w podobnych odległościach od dróg o zbliżonym natężeniu ruchu, budowanie nowych bloków (choćby w najbliższym sąsiedztwie w podobnej sytuacji – osiedle przy ul. Przybyszewskiego naprzeciwko cmentarza na Olechowie, czy bloki przy ul. Augustów). Nielogicznym więc byłoby różne postępowanie Miasta, w tym samym czasie, wobec porównywalnych stanów faktycznych (natężenia ruchu, odległości od drogi).

Ponadto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - Opracowanie ekofizjograficzne, jako metody redukcji hałasu (samochodowego, a o takim mówimy w tym wypadku) wskazuje:

1. Redukcja prędkości ruchu
2. Upłynnienie ruchu
3. Budowa ronda
4. Ciche nawierzchnie
5. Ekran przeciwhałasowy
6. Ograniczenie ruchu pojazdów ciężkich

Co ciekawe – nie wskazano obszaru „zieleni urządzonej”.

Budynki przy ulicy Przybyszewskiego zgodnie z Mapą akustyczną miasta Łodzi na lata 2017 - 2022 są na granicy dopuszczalnego hałasu (i to tylko od strony ulicy). Tymczasem już w Studium wyraźnie wskazano: „Mimo wzrostu ilości pojazdów hałas występujący przy głównych trasach komunikacyjnych Łodzi od 1990 roku nie wzrasta w sposób znaczący. Związane jest to z określoną przepustowością ulic i wymianą aut na nowocześniejsze, a co za tym idzie – cichsze.” Dodać należy, że gdy opracowywane było Studium nie były jeszcze produkowane – stanowiące już znaczną sprzedaż – bezgłośnie samochody elektryczne. W perspektywie lat, hałas ten powinien się sukcesywnie zmniejszać.

Patrząc nieco szerzej na plan wyraźnie wyodrębnionej jednostki wielkich zespołów mieszkaniowych pomiędzy ulicami Przybyszewskiego, Lodową, Milionową i Hańska, nie da się nie zauważyć, że tereny zieleni urządzonej zaplanowano wyłącznie przy ulicy Przybyszewskiego. Budzi to ogromne zdziwienie, biorąc pod uwagę, iż co najmniej od strony ulic Lodowej i Milionowej pozostają przestrzenie pozwalające na zaplanowanie takich samych rozwiązań. Zdumiewające jest to tym bardziej, iż od ulicy Lodowej natężenie hałasu, zgodnie z danymi z Mapy akustycznej miasta Łodzi na lata 2017 – 2022, na wysokości budynków jest co najmniej takie samo jak od strony ulicy Przybyszewskiego. Tymczasem MPU przewidziała tam obszar IMW (od

strony ulicy Milionowej dodatkowo 2MW). Nie utrzymuje się więc argument potrzeby zaprojektowania strefy 3ZP na terenie działek 622/2 i 622/3. Można mieć wątpliwości, czy zaplanowanie akurat w tym miejscu terenu ZP nie ma na celu jedynie usunięcia właścicieli ww. działek – zwłaszcza, że pozostawienie w obecnie planowanym obszarze 3ZP dotychczasowej funkcji MW nie spowoduje konieczności wycięcia istniejących drzew, a teren nadal będzie mógł pełnić rolę zieleni.

Dodatkowym potwierdzeniem nierównego traktowania osób fizycznych, dużych podmiotów i Miasta samego przez siebie (MPU jako planista i UMŁ jako właściciel działek) jest kształt strefy 3ZP. Zaplanowano ją nie jak nakazałby logika, jako prostokąt sięgający w głąb osiedla na tę samą odległość od ulicy, a w formie sześciokąta, a jego granice przypadkowo są poprowadzone po granicach nieruchomości stanowiących własność spółdzielni, tak, aby ich nie naruszać. Czyżby interes prywatny spółdzielców wygrał z interesem publicznym? Dlaczego w takim razie w przypadku jednej prywatnej nieruchomości, taki sam – a nawet ważniejszy interes prywatny (bo tu w perspektywie czasu wyrzuca się ludzi z ich domu) już z tym samym interesem publicznym przegrał? Brak jest wyjaśnienia tej sprawy w dokumentach planu.

Także patrząc na inne przyjęte w Łodzi plany zagospodarowania, można stwierdzić, że tereny zieleni (jako izolacja hałasu) co do zasady nie są projektowane (a już na pewno nie z pogwałceniem stanu zastanego), a dodatkowo pozwala się na budowanie bloków blisko jezdnii, nie biorąc pod uwagę hałasu (tu można wskazać choćby kompleks przy ul. Konstytucyjnej czy przy ul. Traktorowej).

Mając na względzie to różne, a niewyjaśnione, traktowanie obszarów mogących pełnić te same funkcje (i mających takie możliwości) w bezpośredniej swojej bliskości (w tym samym kwartale ulic) nie tylko rodzą się wątpliwości, ale i można dojść do wniosku, że doszło w ten sposób do nieuzasadnionego naruszenia konstytucyjnej zasady równości ustanowionej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Dodaję także, że w Studium „Dla terenów WZ3, M1, M2 i M3 z uwagi na występowanie odpowiednio terenów zieleni międzyblokowej, przydomowych, prywatnych ogrodów i sadów, a także bliskie sąsiedztwo innych terenów aktywnych przyrodniczo (tereny otwarte, lasy itp.) ustalono potrzebę zapewnienia dostępu jedynie do terenów zaspokajających potrzebę wypoczynku weekendowego (powierzchnia minimum 3 ha i tereny otwarte)”, co oznacza brak potrzeby planowania obszarów ZP. Nadto, mieszkańcy bloków w tym kwartale mają w odległości od około 100 do około 350 metrów ogromny prawie 5 - hektarowy teren rekreacji i zieleni (przy wytycznych: minimum 3 hektary w odległości 1000 metrów).

3) Przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Jarosława Hańska, Stanisława Przybyszewskiego, do terenów kolejowych, złamano zasady planowania wyrażone w art. 1 ust. 2 pkt 7 oraz w art. 1 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje uwzględniać prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7), zaś art. 1 p. 3 wyraźnie zobowiązuje organ przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, do wzięcia interesu publicznego i interesów prywatnych, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. MPU już z urzędu, bez wniosku powinna ważyć wartości interesów. Brzmienie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazuje, że interes publiczny nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Przyjęte w tej ustawie rozwiązania oparte są na zasadzie równowagi interesów, w tym interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych i interesu publicznego. Dokonując zatem ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, organ powinien bezwzględnie kierować się zasadą proporcjonalności, rozumianą jako zakaz nadmiernej w stosunku do chronionych wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostek. W przedmiotowej sytuacji, gdy interes gminy (według MPU) jest sprzeczny z interesem jednostki (wynikającym z prawa własności nieruchomości), ma to szczególne znaczenie. Ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których wprowadza się określone ograniczenia. Także podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. Istota działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważenia.

W ramach dostępu do informacji publicznej od Miejskiej Pracowni Urbanistycznej zażądano dokumentacji źródłowej i wynikowej wagi interesów indywidualnych i interesu publicznego w zakresie działek 622/2

i 622/3. Pismem MPU.AO.0133.96.2021.EK.JPM.MJ.ES MPU poinformowała, że Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne czego efektem jest wyłożony do publicznego wglądu ww. projekt planu miejscowego oraz, że dokumentację źródłową stanowią wnioski złożone do planu, opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie ze wskazanych dokumentów stanowiły załączniki do odpowiedzi na inne moje wnioski o udostępnienie informacji publicznej.

Powyższa odpowiedź jasno wskazuje, że organ w przypadku działek 622/2 i 622/3 nawet nie przystąpił do ważenia interesów. W żadnym z przesłanych dokumentów (za wyjątkiem Prognozy skutków finansowych) nie wspomina się o przedmiotowych działkach. W żadnym z tych dokumentów nie ma też jasnej odpowiedzi jaki konkretny interes publiczny istnieje w ingerencji w prawo własności na tym konkretnym obszarze, tych konkretnych 500 m². Co za tym idzie nie ma żadnego opracowania ważenia tych interesów. Pierwszym (i jedynym) dokumentem, w którym pojawia się kwestia nieruchomości przy ul. Lodowej jest Prognoza skutków finansowych. Tu należy poznać chronologię zdarzeń:

- termin składania wniosków do planu: 8.01.2020 r. do 6.02.2020 r.,
- 19.07.2021 r. przystąpiono do uzyskania niezbędnych opinii i uzgodnień instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planu,
- 2.11.2021 r. wyłożono projekt planu do publicznego wglądu.

Wskazana „Prognoza (...)” jest dokumentem datowanym na październik 2021 roku. Nie ma więc wątpliwości, że powstała w trakcie opiniowania projektu, przed samym jego wyłożeniem, być może była ostatnim dokumentem zebrany do dokumentacji planu.

Ponadto pismem MPU.AO.0133.94.2021.EK.JPM.MJ.ES Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi poinformowała, że nie dysponuje dokumentami uzasadniającymi odstąpienie od ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych dla obszaru przyległego do ul. Przybyszewskiego pomiędzy ulicami Lodową i Jarosława Hańska.

Mając powyższe na uwadze, należy uznać, iż nastąpiło istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, co zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodować będzie, jeśli plan nie zostanie zmieniony, nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Nie bez znaczenia w sporze pomiędzy gminą, a właścicielami działek 622/2 i 622/3 jest fakt, że Miejska Pracownia Urbanistyczna jest jednostką budżetową Miasta Łodzi powołaną przez Radę Miejską w Łodzi. Tak więc z jednej strony Miasto ma nieograniczoną możliwość pozbawienia lub istotnego ograniczenia praw do wykorzystywania własności nieruchomości (decyzji właścicieli co do sposobu zagospodarowania – zgodnego z dotychczasowym studium), a z drugiej jest zobowiązane do wypłat odszkodowań z tego tytułu. Tymczasem jak wynika z pisma l.dz. DM-DM-V.1431.15.2021 Wydziału Dysponowania Mieniem Urzędu Miasta Łodzi, na 78 złożonych od 2018 roku w podobnych sprawach wniosków mieszkańców miasta, UMŁ uwzględnił 0 (słownie: zero). Napiszę to jeszcze raz: Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił ani jednego wniosku o odszkodowanie z tytułu zmiany planu zagospodarowania. Nieprawdopodobnym wydaje się, aby w MPU nie było świadomości tego faktu, zwłaszcza, że tak planowanie przestrzenne, jak i zarządzanie majątkiem nadzoruje ten sam wiceprezydent Łodzi.

Jeżeli nawet przyjąć, iż MPU ważyła interesy prywatny i (abstrakcyjny, nieopisany) publiczny, to ważenie to bazowało na przyjęciu uzyskania przez właścicieli przedmiotowych działek odszkodowania idącego w setki tysięcy złotych, co zostało opisane w Prognozie finansowej. Faktycznie, odszkodowanie zgodnie z polityką Prezydent Miasta Łodzi nie zostanie wypłacone. Pewne jest, że w realiach Miasta, działka nie zostanie wykupiona, a Miasto będzie liczyć, że po tym jak technicznego końca życia dokona dom (już po 5 letnim okresie w jakim można zgłaszać roszczenia odszkodowawcze), działka zostanie porzucona i w ten sposób Miasto wejdzie w faktyczne jej posiadanie - bezkosztowo. Ewentualny wynik szacowania jest więc nieprawdziwy i musi zostać wykonany ponownie, z założeniem, że plan pozbawia własności – gdyż faktycznie zmiana planu na 3ZP

oznacza nakaz odroczonej rozbiórki (brak możliwości generalnego remontu, przebudowy, rozbudowy, czy choćby odbudowy – co nie wynika z planu, a z informacji ustnych ze strony MPU).

4) *Nierówne traktowanie zwykłych mieszkańców i deweloperów.*

W formie uwagi bardziej ogólnej dotyczącej przedmiotowego planu w powiązaniu z polityką prowadzoną przez Miasto wobec deweloperów pragnę zwrócić uwagę na nierówne traktowanie osób fizycznych i dużych podmiotów. Z jednej strony przy tym planie Miasto zabiera swoim mieszkańcom zgromadzony przez pokolenia majątek, z drugiej (żeby nie wspominać starej historii o deweloperze, któremu za darmo buduje drogi i daje działki, a dziś planuje odstępowstwa od planów dotyczących ścisłego centrum Miasta) – jak opisywała Gazeta Wyborcza planuje odstępowstwa dla szeregu deweloperów w centrum Miasta (także w zakresie zmniejszenia terenu biologicznie czynnego) czy, co już jest bezpośrednim nawiązaniem do niniejszego planu, wydaje pozwolenia na budowę na terenach wyłączonych spod zabudowy określonych w Studium jako tereny Rekreacji i Wypoczynku (ul. Augustów, Przybyszewskiego). Czy po wydaniu przez Miasto zgody na ww. budowy, MPU będzie równie bezwzględna dla mieszkańców tych osiedli i pozostawi w planach tereny RW, czy zmieni plany, aby były zgodne z istniejącą w momencie planowania zabudową?

5) *Brak wskazania w obszarze 3ZP zakresu lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy istniejącej.*

Brak takiego opisu jasno wskazującego jakie możliwości daje plan w zakresie istniejącej zabudowy, może powodować niejasności w wypadku dalszych sporów, czy to na etapie nadzoru wojewody, czy sporów sądowych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazane w uwadze działki zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M1”, obejmującej tereny wielkich zespołów mieszkaniowych w strefie ogólnomiejskiej. Dopuszczalne w tym terenie są zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa. Należy jednak podkreślić, że w kartach ustaleń w Studium, w ustaleniach ogólnych znajduje się informacja o tym, że przeznaczenia określone w tych kartach nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, lecz stanowią podstawę do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wiodącej funkcji terenów w tych jednostkach. Ponadto w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami: przestrzeni publicznych, zieleni, lasów, wód powierzchniowych, komunikacji i obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. W związku z powyższym nie stwierdza się niezgodności projektu planu ze Studium, w zakresie przeznaczenia działek nr 622/2, 622/3, w obrębie W-21 na ZP – zieleni urządzonej. W jednostce M1 wyznaczonej w Studium jako dopuszczalne z ograniczeniami są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i dla uzupełnienia ich układu. W przypadku jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego istniejącego na obszarze, na którym został w projekcie planu miejscowego wyznaczony teren 3ZP trudno mówić o istniejącym układzie urbanistycznym z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Wobec powyższego umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach 622/2 i 622/3, obręb W-21 w projekcie planu na wnioskowanym terenie naruszałoby ustalenia Studium. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania, w tym warunki zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności, ważąc interes publiczny i prywatny. Wskazanie terenu zabudowy tylko dla ww. działek dysharmonizowałoby ukształtowanie pasa terenu zieleni urządzonej wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego oraz wiązałoby się m.in. z koniecznością ustalenia niezbędnej obsługi komunikacyjnej dla jednej nieruchomości i poniesienia przez Gminę kosztów związanych z jej realizacją.

Zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta zawiadamia, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje

i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu celem zebrania wniosków do planu. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi na zasadach współpracy międzywydziałowej o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zawiadamia również wydziały i jednostki miejskie po to, aby uzyskać pogląd na kwestie związane z ich kompetencją. Wydział Kształtowania Środowiska zwrócił uwagę, że na działkach nr 618/2, 619, 623/1, 624, 625/1 występuje różnorodny gatunkowo i wiekowo drzewostan liściasty, stanowiący wyróżniającą się, zwartą enklawę zieleni wysokiej, pełniącą głównie funkcję biocenotyczną i izolacyjną w stosunku do pobliskich bloków. Z punktu widzenia ładu przestrzennego mającego na celu ukształtowanie przestrzeni, która tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe oraz kompozycyjno-estetyczne, a także mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju niezasadne byłoby wyznaczanie terenu zieleni urządzonej jedynie na wskazanych przez Wydział Kształtowania Środowiska działkach i z pominięciem dwóch działek będących przedmiotem uwagi.

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi przy sporządzaniu opracowania ekofizjograficznego na potrzeby wyłożonego do publicznego wglądu planu miejscowego również zauważyła potrzebę ochrony istniejącej zieleni, poprzez: *„zachowanie jej istniejących zespołów oraz cennych okazów drzew, szczególnie starodrzewia; utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na dotychczasowym poziomie, ze wskazaniem na jego zwiększenie, przy jednoczesnym wzbogacaniu struktury i różnorodności istniejącej zieleni; dążenie do uzyskania układu zieleni o dużych walorach estetycznych, dobrze zharmonizowanego z architekturą i pozostałymi elementami zagospodarowania przestrzeni”*.

Ponadto zgodnie z ww. opracowaniem ekofizjograficznym działki będące przedmiotem uwagi zlokalizowane są w obszarze, na którym występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Jednocześnie dokument ten przy sporządzaniu planu miejscowego wskazuje konieczność uwzględnienia ochrony klimatu akustycznego, poprzez: *„wskazanie terenów chronionych akustycznie, a także nielokalizowanie funkcji lub obiektów, wymagających ochrony akustycznej, w granicach obszarów narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu, którego obniżenie poziomu jest niemożliwe do uzyskania”*. W związku z powyższym niemożliwe było wyznaczenie terenu zabudowy w tak bliskim sąsiedztwie ulicy Stanisława Przybyszewskiego, która wraz z ulicą Lodową stanowią największe źródło hałasu na obszarze objętym wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu.

Kierując się potrzebą uporządkowania istniejącego sposobu zagospodarowania i wytworzenia prawidłowych relacji przestrzennych zdecydowano o zachowaniu istniejącej zieleni wzdłuż ul. Stanisława Przybyszewskiego, która po odpowiednim ukształtowaniu tworzyłaby barierę akustyczną dla sąsiadującego z nią osiedla mieszkaniowego. Istotny jest również fakt, że wzdłuż ulic Lodowej i Milionowej, na terenach odpowiednio 1MW i 3MW wyznaczono strefy o zwiększonym udziale zieleni, niestanowiące zieleni urządzonej - publicznej, lecz mające również za zadanie ochronić istniejącą zabudowę przed niedogodnościami związanymi z ruchem ulicznym.

Wyznaczenie w projekcie planu zieleni urządzonej (ZP) - publicznej pozwoliło na wskazanie w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, działek nr 622/2, 622/3, w obrębie W-21 do wykupu, co nie byłoby możliwe w przypadku wyznaczenia zieleni izolacyjnej (ZI), która nie jest celem publicznym. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu została opracowana w lipcu 2021 r., a po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag organów opiniujących i uzgadniających projekt planu miejscowego, prognozę zaktualizowano w październiku 2021 r.

Należy również dodać, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wywołuje obowiązku natychmiastowej realizacji przedstawionych rozwiązań. Faktyczne użytkowanie terenu, jakie ma miejsce w dniu wejścia w życie planu miejscowego może trwać, aż do momentu podjęcia działań zmierzających do zmiany sposobu zagospodarowania terenu i realizacji ustaleń planu miejscowego. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Teren oznaczony na wyłożonym do publicznego wglądu rysunku planu symbolem 3ZP został przeznaczony pod zielenią urządzonej publicznej, bez możliwości lokalizacji na nim nowej zabudowy, dlatego też w projekcie planu nie określono w terenie 3ZP ustaleń w zakresie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenów dla zabudowy istniejącej. Działania budowlane polegające na bieżącej konserwacji, remoncie i przebudowie,

nie wymagające uzyskania pozwolenia na budowę mogą być prowadzone w istniejących obiektach budowlanych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 3

- wpłynęła w dniu 15 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią A. W. i innych mieszkańców ulicy Mechanicznej i Milionowej (38 osób),
- dotyczy działek nr 533/4, 533/6, 542/29, 542/30 oraz części działki 533/5, w obrębie W-21, położonych pomiędzy ulicami: Milionową, Lodową, Stanisława Przybyszewskiego i Mechaniczną,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie 1MN, który przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową oraz 1MWn, który przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności.

Treść uwagi:

Cytuję: „*Jako strona w sprawie z całą stanowczością sprzeciwiam się zlokalizowaniu trzech wjazdów/zjazdów z terenu oznaczonego na mapie (1MN i 1MWn) tylko i wyłącznie na ul. Mechaniczną.*

Jak czytamy w wyłożonym do publicznego wglądu mpzp dla tego terenu Rozdział II §9: -struktura komunikacyjna dla omawianego terenu:

- podstawowy układ komunikacyjny to ul. Przybyszewskiego, ul. Lodowa, ul. Milionowa,

natomiast

- uzupełnieniem układu komunikacyjnego jest m.in. ul. Mechaniczna.

Zatem niezrozumiałe i nie do przyjęcia jest dla mnie teren oznaczony na mapie 1MN i 1MWn (jak czytamy w rozdziale III §9 19 ust. 3c mpzp „dopuszczenie możliwości wykonania dróg wewnętrznych łączących oba tereny z drogą publiczną 6KDD (ul. Mechaniczną) w nie więcej niż trzech lokalizacjach”, nie wskazując tym samym innych wjazdów/zjazdów na drogę publiczną dla obszaru 1MWn. Pragnę zauważyć, że nawierzchnia jezdni tej ulicy składa się jedynie z dywanika asfaltowego, ułożonego na niestabilnym podłożu (załącznik nr 1 – w którym jako mieszkańcy ul. Mechanicznej występowaliśmy do Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi z prośbą o zapewnienie większego bezpieczeństwa jej mieszkańców, ograniczenia ruchu oraz prędkości pojazdów).

Właściciel opisywanego terenu w KIP złożonym do Urzędu Miasta prognozuje do 1600 przejazdów samochodów na dobę (samochodów osobowych, dostawczych, ciężarowych). Wyznaczając wjazdy/zjazdy tylko i wyłącznie na ul. Mechaniczną będzie stanowić bardzo dużą uciążliwość dla wszystkich jej mieszkańców. Ruch pulsacyjny (ruszanie, postój, ruszanie) przy włączaniu się do ruchu pojazdów z wąskiej ul. Mechanicznej na pozostałe drogi spowoduje powstawanie „korków samochodowych” na tej ulicy, a tym samym duże zanieczyszczenie powietrza oraz hałas. Na tej ulicy mieszkają rodziny z małymi dziećmi oraz osoby starsze, dla których ogromne zwiększenie ruchu, oprócz uciążliwości akustycznej, zanieczyszczenia spalinami powietrza, stanowić będzie także realne zagrożenia zdrowia i życia. Budynki przy ul. Mechanicznej to głównie domki jednorodzinne, które zostały wybudowane często jeszcze w latach 60-tych i usytuowane są tuż przy granicy ulicy. Znaczne zwiększenie natężenia ruchu już istniejącego (poprzez omijanie przez kierowców skrzyżowania Lodowa - Przybyszewskiego właśnie przez przejazd ul. Mechaniczną), a tym samym jeszcze większy hałas w sposób znaczny będzie zagrażał konstrukcji domów oraz jej mieszkańcom.

Wyznaczenie trzech zjazdów z działek nr ew. 533/4, 533/6, 542/29, 542/30 oraz część działki 533/5 w obrębie W-21 tylko i wyłącznie na ul. Mechaniczną, spowoduje obniżenie wartości nieruchomości, co pozostaje w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności oraz konstytucyjnym prawem do wolności. Moim zdaniem nie dokonano rozważnego wyważenia interesu publicznego z interesem inwestora.

Pragnę zauważyć, że w poprzednim mpzp z dnia (data uchwalenia: 18.02.1998 r.) nr uchwały LXXIX/766/98 ustalono zupełnie inne zasady powiązania komunikacyjnego układu wewnętrznego obsługi terenu do układu zewnętrznego. Były to dwa podstawowe włączenia z ul. Lodowej (jedno na zasadzie pełnego skrzyżowania, drugie na zasadzie prawoskrętu) oraz po jednym wyjeździe/wjeździe od ul. Milionowej oraz ul. Mechanicznej. Dlatego stoję na stanowisku, że podstawowe wyjazdy/zjazdy w dalszym ciągu powinny odbywać się od ul. Lodowej, Milionowej czy nowoplanowanej ul. Maciejewskiego.

Podstawową wartością planowania przestrzennego jest trwałość i kontynuacja podjętych decyzji, dająca poczucie ugruntowanej stabilności działań oraz odpowiedzialnej polityki przestrzennej.

Moim zdaniem, wyznaczenie innych wjazdów/zjazdów niż było to wskazane w mpzp nr 4.2. doprowadzi do naruszenia zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskutek nadużycia władztwa planistycznego, polegającego na nierównomiernym wyważeniu interesu publicznego z interesem inwestora omawianego terenu zgodnie z najnowszym wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 7 maja 2021 r. II SA/GI 90/21.

Ponadto zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr :XIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. dla strefy planowanego osiedla obowiązują zapisy karty M2 – strefa okolicznościowa jednostka funkcjonalno-przestrzenna: tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej, obowiązuje max. wysokość budynków zabudowy – nie wyższej niż 12 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie nie wyższej niż 20 m. Natomiast na graficznym przedstawieniu mpzp na obszarze oznaczonym IMNw widzimy pas ziemi (między ul. nowoplanowaną Maciejewskiego i Lodową oznaczony jako strefa dopuszczalnego zwiększenia wysokości budynków do 20 m. Zwracam zatem uwagę, że w uzasadnieniu do mpzp dla tego terenu brak jest argumentacji kompozycyjnego ładunku dla zabudowy wyższej niż 12 m.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazane w uwadze działki zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M2”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej w strefie ogólnomiejscowej. Działki nr 533/4, 533/6, 542/29, 542/30 oraz część działki nr 533/5, w obrębie W-21, których dotyczy uwaga zlokalizowane są w terenie oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem IMN, który przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową oraz IMWn, który przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności. Obszary te posiadają dostęp do drogi publicznej z dróg oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 1KDD, 6KDD, 8KDD oraz 1KDZ. Należy jednak zaznaczyć, że ul. Władysława Maciejewskiego nie została w całości wskazana jako droga publiczna. Jedynie jej fragment, obrysowany linią rozgraniczającą drogi 8KDD zakwalifikowany został pod drogę publiczną, której zadaniem jest doprowadzenie ruchu komunikacyjnego do terenu IMWn. Dodatkowo, jako przeznaczenie uzupełniające zarówno w terenie IMN, jak i IMWn wskazano w projekcie planu drogi wewnętrzne. W zapisie umieszczonym w § 19 ust. 3 pkt 3 lit. c natomiast, jedynie ograniczono możliwość sytuowania dróg wewnętrznych w nie więcej niż trzech lokalizacjach. Projekt planu nie wyznacza konkretnej ich lokalizacji i przebiegu. Brak zapisu ograniczającego ilość dróg wewnętrznych w terenie IMN, pozwoliłby na lokalizację dróg wewnętrznych w nieskończonej ilości. Istotny jest również fakt, że projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zjazdów publicznych. O lokalizacji takiego zjazdu/wjazdu decyduje zarządca drogi, rozpatrując indywidualny wniosek, a następnie wydając decyzję administracyjną. Oznacza to zatem, że teren IMWn nie będzie obsługiwany komunikacyjnie jedynie poprzez drogi wewnętrzne w terenie IMN.

W jednostce M2 w Studium maksymalna wysokość zabudowy wynosi 12 m, z dopuszczeniem przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie, jednak nie wyżej niż 20 m. W związku z powyższym wzdłuż ul. Lodowej wskazano w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu strefę dopuszczalnego zwiększenia wysokości budynków do 20 m, która ma na celu umożliwienie wytworzenia obudowy ulicy, stanowiącej drogę o szerokości od 19,3 m do 52,2 m i klasie technicznej „Z” - zbiorczej. Wskazana na rysunku planu strefa dopuszczalnego zwiększenia wysokości budynków pozostaje bez wpływu na zabudowę istniejącą, ze względu na znaczne od niej oddalenie, a jednocześnie dopuszcza możliwość architektonicznego zróżnicowania formy i wzbogacenie charakteru zabudowy projektowanej na najbardziej eksponowanym jej odcinku tj. wzdłuż ul. Lodowej. Zabieg ten miał również na celu umożliwienie lokalizacji funkcji usługowej w najniższych kondygnacjach budynków, aby poprawić dostępność obszaru wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu do usług lokalnych, a więc nieuciążliwych usług z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, biurowości, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/1671/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 9 lutego 2022 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących publicznych dróg oraz ciągu pieszego,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego.

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 LV/1671/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 9 lutego 2022 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