



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 lutego 2021 r.

Poz. 598

UCHWAŁA NR XXXIII/1089/20 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 2 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), 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: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej, 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

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

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

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

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

- 1) ustaleń 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) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 3) działka narożna – działka budowlana granicząca z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 4) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 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) historyczny element zagospodarowania – element wyposażenia lub zagospodarowania posiadający wartość historyczną, oznaczony na rysunku planu, taki jak: odbojnik, nawierzchnia, żeliwna pokrywa włazu, tablica pamiątkowa, źródło, kran na elewacji, studnia, zejście do piwnicy lub suterenu;
- 7) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) instalacja artystyczna – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 9) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 10) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej ścian, okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 12) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 13) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii wyłącznie w przypadku występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie zabudowy istniejącej usytuowanej bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej;
- 14) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 10,0 m;

- 15) meble miejskie – formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygrodzienia, z wyłączeniem reklam;
- 16) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 17) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 18) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 19) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 20) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce budowlanej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 21) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 22) system NCS – system opisu barw publikowany w postaci wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 23) system RAL – system opisu barw publikowany w postaci wzorników kolorów, oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 24) szpaler drzew – kompozycja przestrzenna zieleni wysokiej polegająca na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 25) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których pierwsza liczba oznacza numer porządkowy kwartału, druga liczba – numer porządkowy terenu, litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu, a dla terenów dróg liczba lub liczba z wyróżnikiem literowym oznacza numer porządkowy terenu, a litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu;
- 26) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 27) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 28) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 29) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 30) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;

- 31) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 32) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowana 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;
- 33) 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 prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie pełni wykształconych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim, w tym zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe ludności,
 - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w terenach MW/U możliwość lokalizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - d) zakaz lokalizacji budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działką drogową,

e) zakaz sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy, za wyjątkiem budynków stanowiących zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej w terenach: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U oraz sytuacji określonych w przepisach odrębnych 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, a pozostałych robót budowlanych, wyłącznie gdy wynikają z konieczności doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, bez konieczności jej sytuowania w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej;

5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczy wyłącznie kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 2,0,

c) 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 albo minimalnej wysokości zabudowy – 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;

6) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:

- wysokość parteru minimum 4,0 m,
- wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, odmienną fakturą lub innym działaniem architektonicznym,

b) nakaz zachowania istniejących prześwitów oraz realizacji podcieni w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

c) nakaz ukształtowania wskazanych na rysunku planu elewacji budynków istniejących wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji oraz wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, witryn lub detalu architektonicznego, a w przypadku braku możliwości zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:

- montaż instalacji artystycznej lub wykonanie muralu,
- zagospodarowanie zielenią,

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

- ryzalitowej kompozycji elewacji pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 3,0 m,
- podcieni lub loggii,
- kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową,

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

- schody, pochylnia, podest, rampa, zewnętrzna izolacja termiczna ścian i okładziny elewacyjne – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
- zadaszenie, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
- instalacje artystyczne;

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

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

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

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

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

c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki lub ślusarki naturalnej kolorystyki drewna lub metalu albo odcieni koloru szarego, grafitowego, brązowego, białego lub czarnego,

d) nakaz stosowania pokrycia dla dachów innych niż płaskie z blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze szarym, grafitowym lub srebrnym, albo dachówki w kolorze szarym, grafitowym lub ceglastym,

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

- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% ściany elewacji oraz 20% powierzchni rzutu pionowego dachu;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, instalacje techniczne, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach graniczących z przestrzenią publiczną wyłącznie jako wbudowanych w ścianę elewacji lub ogrodzenie, oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- d) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 21,0 m,
- e) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- f) zakaz lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych w terenach przestrzeni publicznej,
- g) nakaz oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

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

- 1) wskazuje się zabytek archeologiczny – stanowisko archeologiczne AZP 66-51/55 (były cmentarz żydowski) oznaczony na rysunku planu, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się strefę „C” – ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) nakaz zaznaczenia w nawierzchni terenu granicy byłego cmentarza żydowskiego, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) strefę ekspozycji muru biegnącego wzdłuż zachodniej granicy byłego cmentarza żydowskiego zawierającego relikty ogrodzenia tego cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, w której ustala się szczególny zakres działań:
 - zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz obiektów budowlanych przesłaniających mur, takich jak: pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów stałych, garaże, obiekty techniczno-gospodarcze, z wyłączeniem wolnostojących elementów ekspozycji edukacyjnej i mebli miejskich,
 - zakaz umieszczenia na murze urządzeń technicznych, takich jak: anteny, klimatyzatory, szafki infrastruktury technicznej, z wyłączeniem oświetlenia oraz elementów ekspozycji edukacyjnej,
 - nakaz zachowania ciągłości muru o wysokości 3,0 m na całej długości zachodniej granicy strefy,
 - nakaz zachowania w niezmienionej formie fragmentów muru od strony przestrzeni publicznej co najmniej na odcinkach wskazanych na rysunku planu, a na pozostałych odcinkach dopuszczenie przebudowy z jednorodnym wykończeniem łoża muru tynkiem tradycyjnym w kolorze naturalnym lub betonem architektonicznym;

- 4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w poniższej tabeli, dla których ustala się szczególny zakres działań oraz ustala się ochronę poprzez:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku
E.1	ul. Limanowskiego 26	kamienica (budynek frontowy)
E.2	ul. Limanowskiego 28	kamienica (budynek frontowy)
E.3	ul. Rybna 3	kamienica (budynek frontowy)
E.4	ul. Rybna 13	kamienica (budynek frontowy)

- a) nakaz trwałego zachowania zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
- odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - remoncie, przebudowie i rozbudowie zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5 i 6,
- c) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5-7;
- 5) dopuszczenie remontu i przebudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku, z zastrzeżeniem lit. d,
- b) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:
- poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, z zastrzeżeniem lit. d,
 - w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,
- c) realizacja okien połaciowych w sposób podporządkowany architekturze zabytkowej,
- d) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,
- e) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
- f) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
- g) stosowanie na elewacjach frontowych materiałów wykończeniowych niepowodujących zatarcia cech historycznych zabytku, z wykluczeniem termomodernizacji zewnętrznej oraz krat okiennych i drzwiowych,
- h) montaż na ścianach zewnętrznych szafek infrastruktury technicznej oraz innych urządzeń technicznych niewystających poza powierzchnię lica elewacji;
- 6) dopuszczenie rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wyłącznie od strony podwórzy z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
- b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami, pionowych ciągów komunikacyjnych oraz zadaszeń podwórzy w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 7) dopuszczenie zmiany geometrii dachu zabytków oznaczonych symbolami E.2 i E.3, a dla pozostałych zabytków również nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej, z zachowaniem poniższych warunków:

- a) realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej, w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
 - b) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku takich jak attyki, szczyty i ryzality,
 - c) wysokość nadbudowy nie przekroczy maksymalnej wysokości określonej dla terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 8) wskazuje się dobra kultury współczesnej oznaczone na rysunku planu, wchodzące w skład zespołu urbanistycznego „Bałuty IV”, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie, remoncie, rozbudowie oraz nadbudowie;
- 9) wskazuje się miejsca pamięci narodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MP oraz kolejną liczbą i wymienione w tabeli, dla których ustala się nakaz zachowania oraz zapewnienie dostępu do nich z przestrzeni publicznej:

Symbol na rysunku planu	Lokalizacja	Miejsce pamięci narodowej
MP.1	ul. Rybna 11 A, B, C	tablica upamiętniająca były Stary Cmentarz Żydowski przy dawnej ul. Wesołej
MP.2	plac Piastowski	tablica upamiętniająca miejsce publicznych egzekucji mieszkańców Getta Łódzkiego

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

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
- a) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDZ, KDZ+T, KDL i KDD,
 - b) tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczone symbolem ZP, stanowiące publicznie dostępne samorządowe parki,
 - c) tereny ciągów pieszych publicznych, oznaczone symbolem KDX, stanowiące publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni publicznych;
- 3) nakaz zagospodarowania przestrzeni publicznych obejmujących łącznie tereny oznaczone symbolami: 1KDD, 1KDX, 2KDX, 1.1ZP oraz łącznie tereny: 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 4.1ZP, 5.1ZP w sposób zapewniający spójność kompozycyjną, w szczególności w zakresie kontynuacji rozwiązań materiałowych nawierzchni, stylistyki mebli miejskich oraz doboru gatunkowego i form zieleni;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż liniowe oraz wymienionych w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych towarzyszących wydarzeniom plenerowym takim jak wystawy, kiermasze, inscenizacje w terenach oznaczonych symbolami: ZP, KDD i KDX, demontowanych po zakończeniu wydarzenia,
 - b) obiektów przeznaczonych do sezonowego wykorzystania dla potrzeb rekreacji lub gastronomii w terenach oznaczonych symbolem ZP, demontowanych po zakończeniu sezonu,
 - c) sanitariatów w terenach oznaczonych symbolem ZP,
 - d) instalacji artystycznych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów małej architektury w terenach oznaczonych symbolem ZP oraz w obrębie odcinków ulic i ciągów pieszych publicznych o zwiększonym udziale zieleni oznaczonych na rysunku planu
- z uwzględnieniem wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

5) dla odcinków ulic i ciągów pieszych publicznych o zwiększonym udziale zieleni oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- a) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 20,0 m bieżących długości odcinka ulicy lub ciągu pieszego publicznego, z uwzględnieniem kontynuacji istniejących szpalerów drzew,
- b) nakaz zagospodarowania minimum 15% powierzchni odcinka ulicy lub ciągu pieszego publicznego w formie zwartej zieleni niskiej lub średniowysokiej,
- c) nakaz stosowania nawierzchni rozbieralnych na części drogi przeznaczonej do ruchu pojazdów,
- d) nakaz wyposażenia w meble miejskie co najmniej w postaci ławek, koszy na śmieci oraz stojaków na rowery.

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

1) struktura układu komunikacyjnego:

- a) podstawowy układ komunikacyjny – drogi publiczne zbiorcze i lokalne zapewniające powiązania międzydzielnicowe komunikacji kołowej:
 - 1KDZ (ul. Bazarowa – projektowana droga zbiorcza ul. Wojska Polskiego),
 - 2KDZ (ul. Drewnowska),
 - 3KDZ + T (ul. Zachodnia),
 - 1KDL (ul. Lutomska – odcinek pomiędzy ul. Zachodnią a ul. Rybną),
- b) uzupełniający układ komunikacyjny – drogi publiczne dojazdowe zapewniające lokalne powiązania komunikacji kołowej:
 - 2KDD (ul. Rybna),
 - 3KDD (ul. Bazarowa),
 - 4KDD (projektowana droga dojazdowa pomiędzy ul. Lutomską a ul. Drewnowską),
- c) układ powiązań wewnątrzkwartałowych:
 - 1KDD (projektowana publiczna droga dojazdowa pomiędzy ul. Rybną a ul. Zachodnią),
 - 1KDX i 2KDX (projektowane ciągi piesze publiczne),
 - drogi oraz dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenie zieleni urządzonej publicznej, oznaczonym symbolami 1.1.ZP i 5.1.ZP;

2) podział funkcjonalny układu komunikacyjnego:

- a) ulice wymienione w pkt. 1 lit. a wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego,
- b) ulice i tereny komunikacji wymienione w pkt. 1 lit. b i c wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku;

3) 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;

4) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogowego minimum 6,0 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

§ 9. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanej zabudowy i zagospodarowania:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla hoteli i innych usług zamieszkania zbiorowego – 5 miejsc na 1 000 m² powierzchni użytkowej,

- c) dla kin, teatrów, usług gastronomii – 10 miejsc na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla muzeów – 2 miejsca na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla usług handlu, administracji publicznej, biur i pozostałych usług – 5 miejsc na 1 000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla usług handlu – 6 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- c) dla hoteli i innych usług zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- d) dla pozostałych usług – 5 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- e) dla przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej publicznej – 3 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni terenu, nie mniej jednak niż 6 miejsc.

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.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, niż drogi:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej i szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej 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 oraz oświetlenia;
- 5) w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku stanowiącego tę zabudowę.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrała wodociągowa zlokalizowana w ulicach: Lutomierskiej, Bazarowej, Zachodniej i Bolesława Limanowskiego;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny IVa zlokalizowany w ulicach Lutomierskiej i Bazarowej;
- 3) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociągi niskiego ciśnienia: Dn 315 zlokalizowany w ul. Bolesława Limanowskiego oraz Dn 200 zlokalizowany w ul. Lutomierskiej;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2xDn 400 zlokalizowane w ul. Drewnowskiej;

- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania: Drewnowska 110/15 kV, Żubardz 110/15 kV oraz Źródłowa 110/15 kV.

§ 11. 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 oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie na miejscu nadmiaru wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone symbolem MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych źródeł ciepła lub o intensywności emisji spełniającej 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 kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 8) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej w terenach zieleni urządzonej publicznej oznaczonych symbolem ZP, w strefach o zwiększonym udziale zieleni wyznaczonych na rysunku planu oraz zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących szpalerów drzew z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew.

§ 12. 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, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 2) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 3) 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 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;
- 4) w przypadku likwidacji infrastruktury wodociągowej lub kanalizacyjnej zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu, określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 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, wymienionych w pkt. 3, wyłącznie w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających trwałą ochronę infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem przez system korzeniowy.

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

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

- 1) dróg publicznych;
- 2) zieleni urządzonej publicznej;
- 3) ciągów pieszych publicznych;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

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

3. 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 szczególne dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 1.1.MW/U: maksimum 75%,
- w terenach: 1.2.MW/U i 7.1.MW/U: maksimum 100%,
- w terenach: 1.3.MW/U, 2.3.MW/U i 6.1.MW/U: maksimum 40%,
- w terenach: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 6.2.MW/U i 6.3.MW/U: maksimum 65%,
- w terenach: 1.1.MW/U, 1.3.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.2.MW/U i 6.3.MW/U dla działek narożnych o powierzchni do 1 000 m² włącznie: maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 1.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1 000 m² włącznie: maksimum 4,0,
- w terenach: 1.2.MW/U i 7.1.MW/U: minimum 2,5, maksimum 5,0,
- w terenach: 1.3.MW/U i 2.3.MW/U: minimum 2,0, maksimum 2,3,
- w terenach: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 6.2.MW/U i 6.3.MW/U: minimum 1,5, maksimum 3,5, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 700 m² włącznie: maksimum 7,0,
- w terenie 6.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 700 m² włącznie: 5,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach: 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.2.MW/U i 6.3.MW/U: minimum 20%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1 000 m² włącznie: minimum 5%,
- w terenach: 1.2.MW/U i 7.1.MW/U: minimum 5%,
- w terenach: 1.3.MW/U i 2.3.MW/U: minimum 30%,
- w terenach oznaczonych symbolami: 1.1.MW/U, 1.3.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.2.MW/U i 6.3.MW/U dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 5 punktów procentowych w przypadku nasadzenia odpowiedniej ilości drzew liściastych o obwodzie pnia wynoszącym minimum 30 cm, mierzonym na wysokości 1,0 m, zgodnie z zasadą, że jedno drzewo zastępuje 45 m² terenu biologicznie czynnego,

d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także wyniesienia dziedzińca spowodowanego realizacją garażu o wysokości zabudowy maksimum 4,0 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy do 100%,
- intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej:

- w terenach: 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U – 18,0 m od linii elewacji frontowej,
- w terenach: 1.3.MW/U, 2.3.MW/U i 6.2.MW/U – 15,0 m od linii elewacji frontowej,
- w terenie 1.2.MW/U ustalenia dla zabudowy frontowej obowiązują dla całego terenu,

b) wysokość zabudowy frontowej:

- w terenach: 1.1.MW/U, 1.3.MW/U i 2.3.MW/U: minimum 15,0 m, maksimum 21,0 m, w strefie B oznaczonej na rysunku planu: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m, w strefie C oznaczonej na rysunku planu: minimum 21,0 m, maksimum 32,0 m,
- w terenie 1.2.MW/U: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m, w strefie A oznaczonej na rysunku planu: minimum 20,0 m, maksimum 28,0 m,
- w terenach: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U: minimum 18,0 m, maksimum 21,0 m, w strefie B oznaczonej na rysunku planu: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m,
- w terenach: 6.1.MW/U i 6.2.MW/U: minimum 12,0 m, maksimum 16,0 m, w strefie D oznaczonej na rysunku planu: minimum 18,0 m, maksimum 21,0 m,

c) wysokość zabudowy innej niż frontowa:

- w terenach: 1.1.MW/U, 1.3.MW/U i 2.3.MW/U: maksimum 18,0 m,
- w terenach: 2.1.MW/U i 6.1.MW/U: maksimum 12,0 m,
- w terenach: 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U: maksimum 16,0 m,
- w terenie 6.2.MW/U: minimum 12,0 m, maksimum 16,0 m, w strefie E oznaczonej na rysunku planu: maksimum 24,0 m, w strefie F oznaczonej na rysunku planu: maksimum 35,0 m,

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

e) dachy:

- dachy zabudowy frontowej: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25° oraz o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych i kalenicy głównej równoległej do ulicy, z zastrzeżeniem terenu 6.1.MW/U, dla którego dopuszcza się dachy jednospadowe o kalenicy głównej prostopadłej do ulicy,
- dachy zabudowy innej niż frontowa: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ+T i 1KDL – nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
- b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m², z zastrzeżeniem terenów: 1.3.MW/U, 2.3.MW/U i 6.2.MW/U, dla których ustala się 1 800 m². Parametry te nie dotyczą 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 – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 4;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m, z zastrzeżeniem terenu 6.2.MW/U, dla którego ustala się: minimum 30,0 m;

- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 5° , z zastrzeżeniem działek przyległych do terenu 1KDL, dla którego wynosi od 60° do 90° oraz 2KDD, dla którego wynosi od 70° do 90° .

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 35%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 0,35,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksimum 5,0 m,
 - b) dachy: płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnią nowo wydzielonych działek budowlanych: 80 m^2 . 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) powierzchnia działki: minimum 80 m^2 ;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 5° .

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 4%, z zastrzeżeniem terenu 4.1.ZP: maksimum 25%, wyłącznie w przypadku realizacji obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. d tiret drugie,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych: minimum 0,0, maksimum 0,04, z zastrzeżeniem terenu 4.1.ZP: minimum 0,0, maksimum 0,25, wyłącznie w przypadku realizacji obiektów wymienionych w pkt. 2 lit. d tiret drugie,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych w liniach rozgraniczających tereny oznaczone symbolem ZP,
 - b) dla tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych: powierzchnia zabudowy do 12,0 m², wysokość do 4,0 m i dach płaski,
 - c) dla sanitariatów: powierzchnia zabudowy do 10,0 m², wysokość do 3,5 m i dach płaski,
 - d) w terenie 4.1.ZP nakaz zachowania historycznego elementu zagospodarowania – latarni Tanfaniego, oznaczonej na rysunku planu symbolem EH.2, w granicach nieruchomości, na której jest zlokalizowana, oraz dopuszczenie działań opartych o historyczną dokumentację archiwalną nieistniejących budynków Jatek Tanfaniego, takich jak:
 - zaznaczenie w nawierzchni terenu obrysu nieistniejących budynków, oznaczonego na rysunku planu,
 - realizacja trejaży w konstrukcji ażurowej lub nasadzeń zieleni w obrysie nieistniejących budynków, w miejscu oznaczonym na rysunku planu oraz realizacja altan w konstrukcji ażurowej z nakazem zachowania formy, proporcji i gabarytu obiektu pierwotnego, o powierzchni zabudowy do 30,0 m² każda i wysokości 7,0 m, w miejscach oznaczonych na rysunku planu.
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 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych;
- 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 – projektowana ul. Wojska Polskiego (ul. Bazarowa):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,4 m do 40,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz urządzenia w formie przestrzeni publicznej przyjaznej pieszym, w szczególności poprzez uzupełnienie programu komunikacyjnego o zieleni i małą architekturę;
- 2) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ – ul. Drewnowska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,6 m do 30,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz urządzenia w formie przestrzeni publicznej przyjaznej pieszym, w szczególności poprzez uzupełnienie programu komunikacyjnego o zieleni i małą architekturę;
- 3) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDZ+T – fragment ul. Zachodniej:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,

- c) szerokość między granicą obszaru objętego planem a zachodnią linią rozgraniczającą – od 2,4 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDL – ul. Lutomska:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,2 m do 27,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDD – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,20 m do 19,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDD – ul. Rybna:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,0 m do 23,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w terenie 2KDD nakaz zachowania historycznego elementu zagospodarowania – opaski z bruku kamiennego wykonanego z kamienia polnego o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m, zlokalizowanej wzdłuż wschodniej pierzei ul. Rybnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem EH.1;
 - 7) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDD – ul. Bazarowa:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 19,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) dla ulicy oznaczonej symbolem 4KDD – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,6 m do 20,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ciąg pieszy publiczny, oznaczony symbolem 1KDX, o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 7,4 m do 10,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ciąg pieszy publiczny, oznaczony symbolem 2KDX, będący działką drogową w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 9,9 m do 16,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 23. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXI/1860/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3023) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

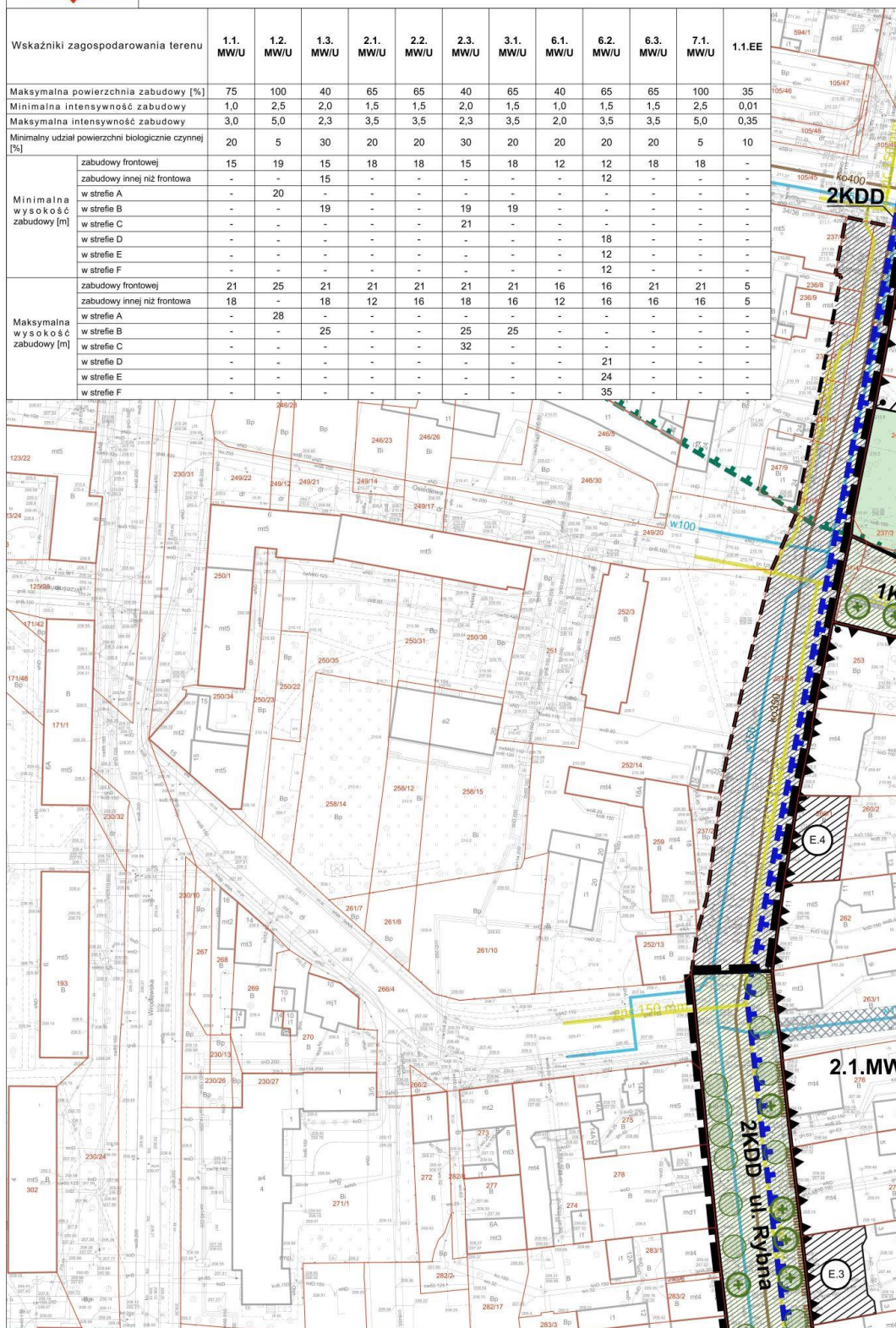
Marcin Gołaszewski

ARKUSZ 1



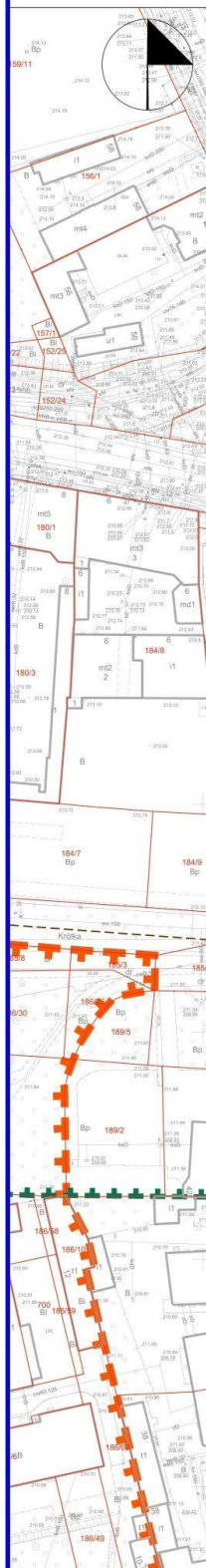
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI BOLESŁAWA LIMANOWSKIEGO, Z

Rysunek planu - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łodzi z



ARKUSZ 3

NIE ULIC: Y B N E J



LEGENDA

USTALENIA O BOWIAZUJACE

- W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
 - LINIE ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCE
 - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
 - LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁE
 - MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY
 - STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ USTALENIAMI WYSOKOŚCI ZABUDOWY
 - STREFA LOKALIZACJI PRZEŚWITÓW
 - STREFA LOKALIZACJI PODCIENI
 - ELEWACJE BUDYNKÓW ISTNIEJĄCYCH WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZENIA TERENÓW:

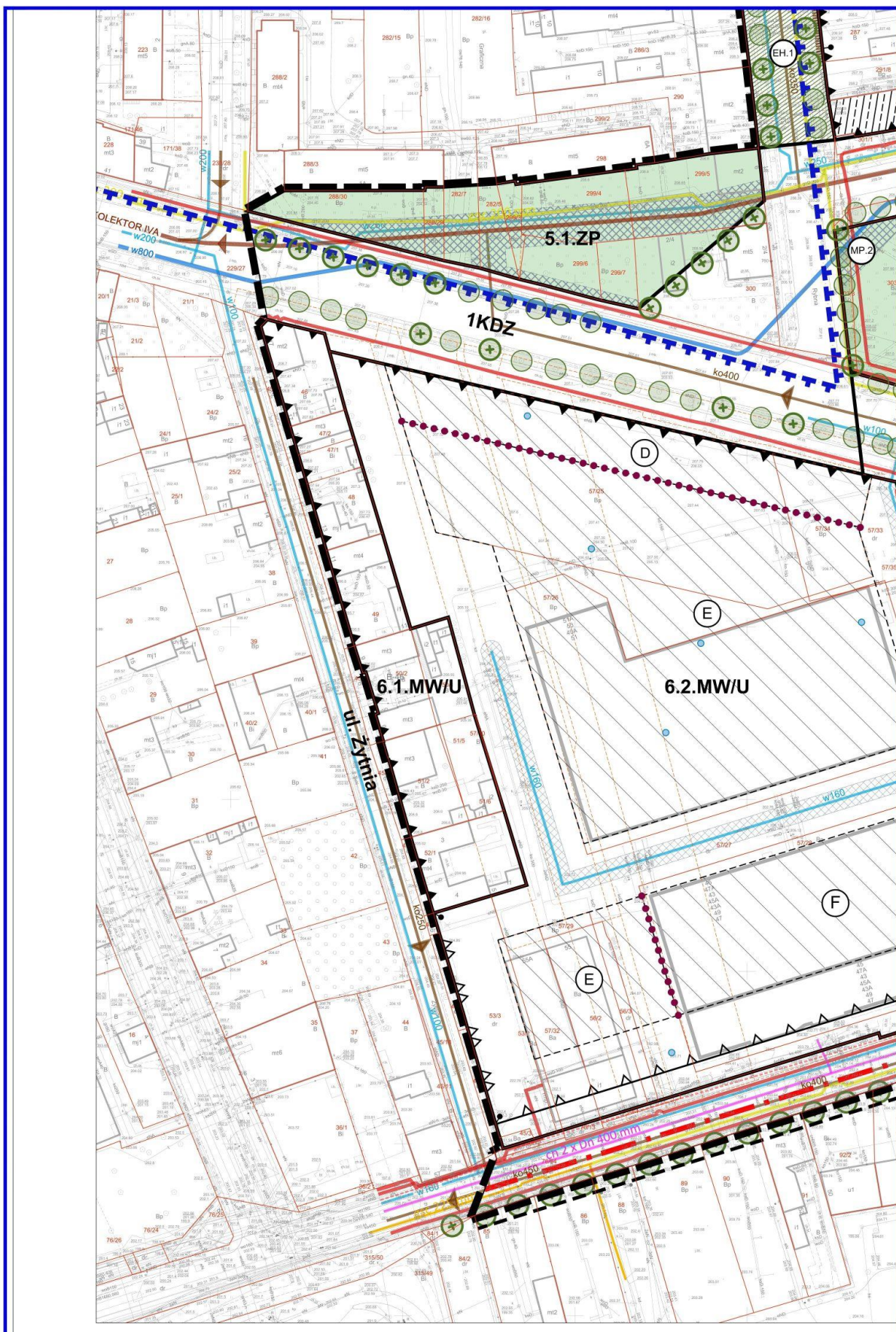
- NUMER KWARTALU
3.1.MW/U
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE

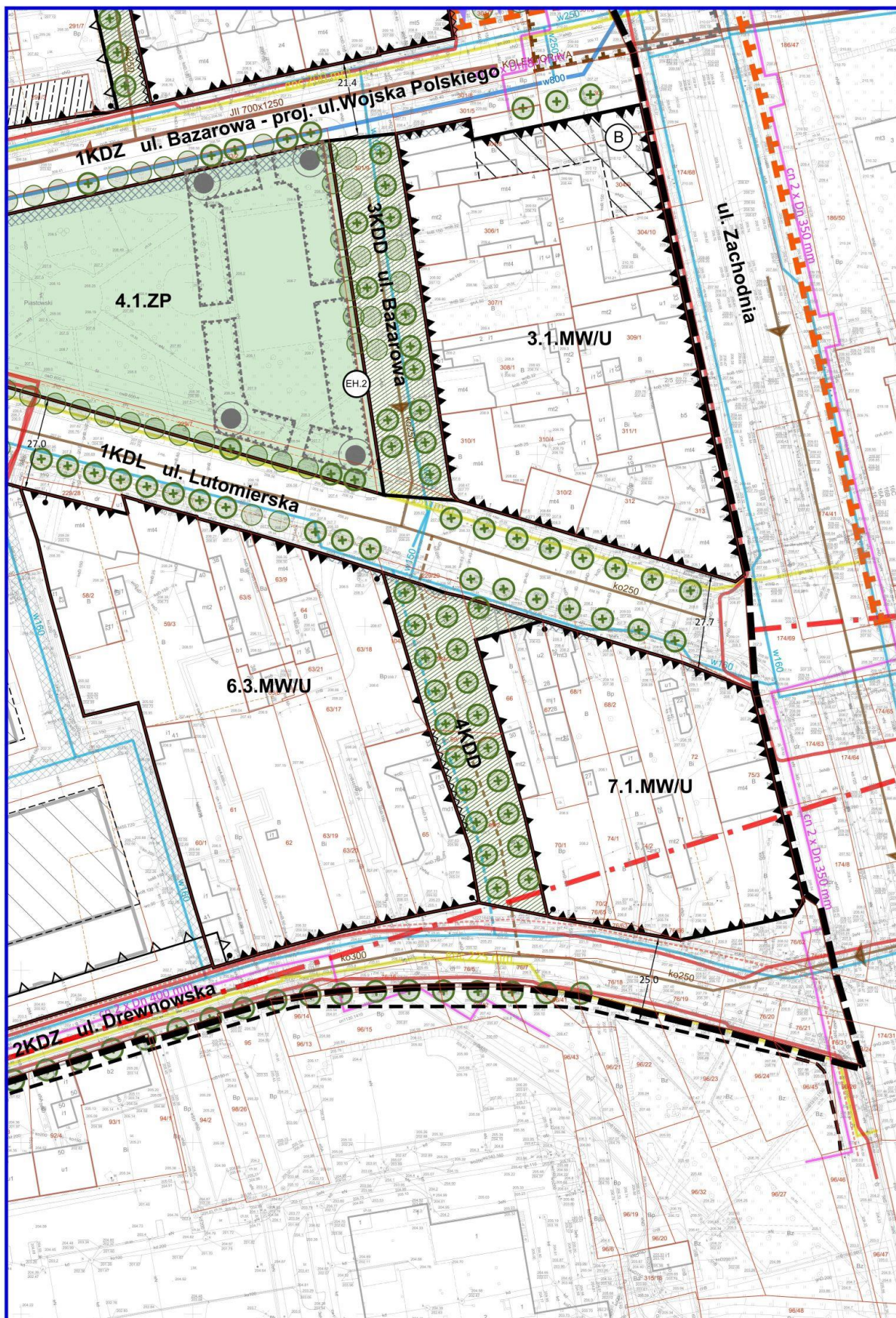
- MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- EE** TERENY ELEKTROENERGETYKI
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
- KDZ+T** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
- KDX** TERENY CIĄGÓW PIESZYCH PUBLICZNYCH
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
- STREFA O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI
- ODCINKI ULIC O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI
- ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW

W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "C"
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY - STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 66-51/55 (BYŁY CMENTARZ ŻYDOWSKI)
- STREFA EKSPOZYCJI MURU BYŁEGO CMENTARZA ŻYDOWSKIEGO ZAWIERAJĄCEGO RELIKTY OGRODZENIA TEGO CMENTARZA
- ODCINKI MURU BYŁEGO CMENTARZA ŻYDOWSKIEGO DO ZACHOWANIA W NIEZMIENIONEJ FORMIE
- OBRYSY NIEISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW JATEK TANFANIEGO
- MIEJSCA DOPUSZCZONEJ REALIZACJI ALTAN W OBRYŚNIE NIEISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW JATEK TANFANIEGO
- ZABYTEKI WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- HISTORYCZNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA
- MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ
- DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ BUDYNKI WCHODZĄCE W SKŁAD ZESPOŁU URBANISTYCZNEGO "BAŁUTY IV"

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

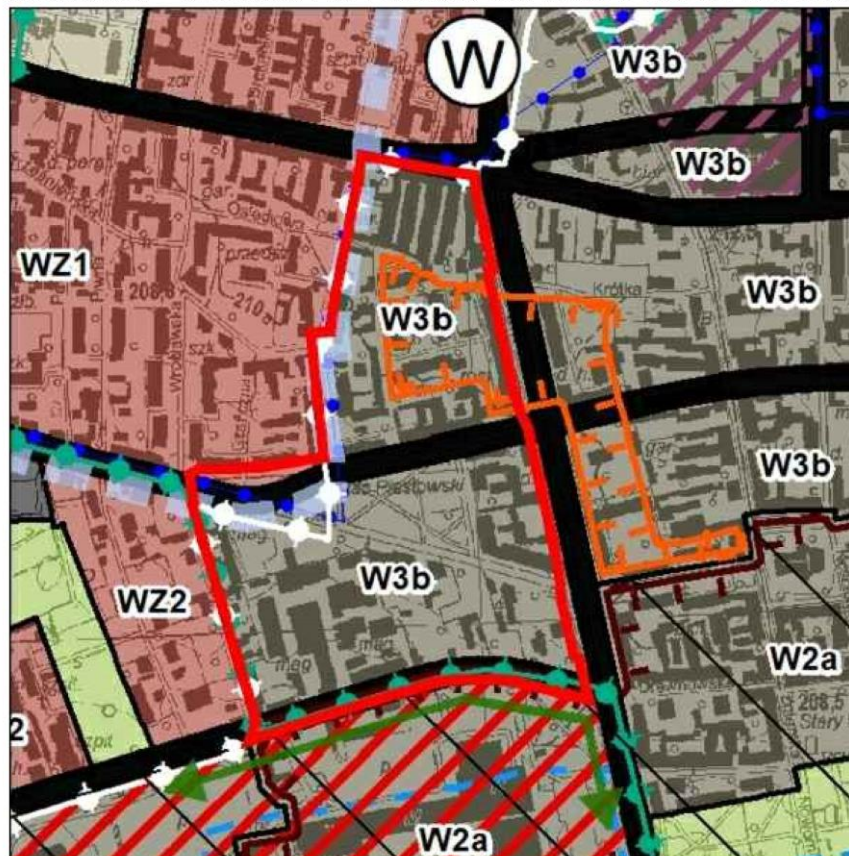




ARKUSZ 5

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI z dnia 28 marca 2018 r. ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI z dnia 6 marca 2019 r.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

STREFA WIELKOMIEJSKA

TERENY PRZEKSZTAŁCANIA HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ: W3b - WIELOFUNKCYJNE KWARTAŁY ŚRÓDMIEJSKIE III

STREFA OGÓLNO-MIEJSKA

TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ WZ1

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

OBSZARY DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² Z WYKORZYSTANIEM WYŁĄCZNIE JAKO TARGOWISKA

ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

KORYTARZE EKOLOGICZNE I KIERUNKI POWIĄZAŃ ŁĄCZNIKI PRZYRODNICZE

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ARCHEOLOGIA

STREFY KONSERWATORSKIE OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ: STREFA B

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ: STREFA C

RYSunek PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ DARIUSZA ŚMIETANĘ Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W DNIU 06 SIERPNIA 2019 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH

ELEMENTY INFORMACYJNE

STREFA WIELKOMIEJSKA WG STRATEGII PRZESTRZENNEGO ROZWOJU ŁÓDZI 2020+

OBSZAR ZDEGRADOWANY I OBSZAR REWITALIZACJI

WODY POWIERZCHNIOWE, SKANALIZOWANE ODCINKI RZEK I CIEKÓW

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 90-418 Łódź, ul. Tadeusza Kościuszki 19 tel. 42 628 75 40, 42 628 75 41

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXIII/1089/20
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 września 2020 r. do 5 października 2020 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 19 października 2020 r., wpłynęły 4 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5611/VIII/20 z dnia 6 listopada 2020 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 8 października 2020 r.,
- dotyczy działki nr 299/5 w obrębie B-46, przy ul. Rybnej 6,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 299/5 jest przeznaczona na teren zieleni urządzonej publicznej (5.1.ZP) oraz teren drogi publicznej – proj. ul. Wojska Polskiego (1KDZ).

Pan K.K, p. S.S. i p. K. P.-M. reprezentowani przez p. E. S. – złożyli uwagę o następującej treści:

„W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej, na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (tj. z dnia 6 lutego 2020 r., Dz.U. z 2020 r. poz. 293) składamy następujące uwagi i sprzeciw do projektu planu:

Na wskazanej działce istnieje obecnie zabudowa wielorodzinna z funkcjonującą działalnością usługową. W planie działka została pozbawiona funkcji zabudowy wielorodzinnej, mimo że znajduje się w zabudowie pierzejowej. Obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje tu zabudowę wielorodzinną i wnioskujemy o utrzymanie tej funkcji dla naszej działki NR B46-299/5.

Jedną z podstawowych zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca uregulował w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Wobec powyższego, zgłaszamy kategoryczny sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia terenu z takiego, na którym istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na publiczny teren zielony, którego wartość rynkowa jest niewspółmiernie niższa. Nowe wytyczne projektu MPZP drastycznie obniżają wartość gruntu, nie pozwalają na utrzymanie istniejącej zabudowy ani na jej rewitalizację lub rozbudowę. Proponowana zmiana przeznaczenia terenu to skrajnie niekorzystna dla nas ingerencja w prawo własności, która skutkuje rażącym pogorszeniem stanu prawnego nieruchomości i oznacza dla właścicieli duże straty ekonomiczne poprzez faktyczne pozbawienie możliwości inwestowania w nieruchomość. Działka nr 299/5, obręb B-46 przy ul. Rybnej 6 stanowi istotną część majątku współwłaściciela. Utrata wartości tej działki oraz utrata możliwości wykorzystania jej potencjału poprzez obecnie planowaną inwestycję (stosowny wniosek o wydanie warunków zabudowy złożono w urzędzie dnia 27.03.2020 r., postanowieniem Nr DAR-UA-VIII.148.2020 postępowanie administracyjne zostało zawieszone do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) będą skutkować powstaniem uzasadnionych roszczeń o stosowne odszkodowania względem Miasta. Zamknięcie nowo projektowanej ulicy Wojska Polskiego zabudową mieszkaniową wielorodzinną wydaje się być rozwiązaniem możliwym do zrealizowania i zgodnym z zaplanowaną lokalizacją drogi. Proszę zauważyć, że w Studium i kierunkach rozwoju, mimo projektowania nowej ulicy jako przedłużenie Wojska Polskiego, tereny te nadal zostały ujęte jako mieszkaniowe. Wskazujemy ponadto na brak w planie nowej zabudowy wzdłuż ulicy Lutomierskiej, która ma charakter drogi dojazdowej do Miasta, a nie cechy

śródmiejskiej ulicy. Należy zwrócić uwagę na rewitalizację tych terenów, głównie w związku z zainwestowaniem w tereny dawnej Manufaktury, czego skutkiem jest powstawanie w jej sąsiedztwie ciekawych, nowych inwestycji budowlanych i mogłoby ich powstać tam znacznie więcej.”.

Do uwagi załączono:

- fotografie stanu istniejącego i projektowanego nieruchomości, lokalizację działki oraz fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z obowiązującym Studium, nieruchomość wskazana w uwadze położona jest w terenach dróg i ulic publicznych, w korytarzu drogowym projektowanej ulicy klasy zbiorczej tj. przedłużenia ul. Wojska Polskiego w kierunku zachodnim.

W myśl ustaleń ogólnych zawartych w Studium granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz zasięgów stref i elementów szczególnych pokazanych na mapie zostały narysowane z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania Studium, a ich sprecyzowanie, w tym elementów systemu komunikacyjnego, następuje na bazie wniosków z analiz i opracowanych rozwiązań szczegółowych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wskazana na rysunku Studium szerokość korytarzy komunikacyjnych nie oznacza zasięgu faktycznego zainwestowania, lecz stanowi symboliczne odzwierciedlenie zróżnicowania klas technicznych poszczególnych dróg. Jednocześnie w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami przestrzeni publicznych, w tym zieleni, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Projektowana ul. Wojska Polskiego stanowi kluczowy element rusztowego układu drogowego centrum Miasta, którego rola polega na odciążeniu niewydolnego układu drogowego w rejonie placu Kościelnego i wspieraniu prowadzenia procesów rewitalizacji w obszarze Starego Miasta. Przedstawione w projekcie planu rozwiązanie drogowe przebiegu projektowanej ul. Wojska Polskiego ma także na celu uporządkowanie relacji przestrzennych powojennego układu zabudowy wchodzącej w skład osiedla „Bałuty IV” – dobra kultury współczesnej, przy ul. Rybnej 6a i Wrocławskiej 1a, przed którymi pozostawiono pas istniejącej zieleni tj. teren 5.1.ZP, stanowiący rezerwę dla korytarza drogowego, i jednocześnie istniejący pas podziemnej infrastruktury technicznej, od której obowiązują strefy ochronne wykluczające zabudowę.

Jednocześnie, 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.

W myśl art. 36 ust. 1 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 2

– wpłynęła 15 października 2020 r.,

– dotyczy obszarów: 6.3.MW/U, 7.1.MW/U, 4KDD i 2KDZ,

– zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu tereny: 6.3.MW/U i 7.1.MW/U przeznaczone są na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego, 4KDD przeznaczony na teren drogi projektowanej klasy D – dojazdowa, 2KDZ przeznaczony na teren drogi

istniejącej
(ul. Drewnowska) klasy Z – zbiorcza.

Pan A.M. – złożył uwagę o następującej treści:

„W przedstawionym projekcie planu miejscowego za błędne uważam poprowadzenie linii zabudowy w narożniku południowo zachodnim obszaru 7.1.MW/U. W miejscu łączenia projektowanego przedłużenia ulicy Bazarowej (4KDD) z obszarem ulicy Drewnowskiej (2KDZ) planowane są linie zabudowy pierzejowa i obowiązująca, z ich zmianą właśnie w narożniku. Dodatkowo są one prowadzone dokładnie w granicach działek. Obie te decyzje uważam za błędne, biorąc pod uwagę wskazaną w planie, istotną, oś kompozycyjną wiodącą od wież kościoła WNMP. Agresywne poprowadzenie linii zabudowy stworzy w podstawie widoku na kościół element wybitnie przeszkadzający w odbiorze wież, tak dobrze teraz prezentujących się nad drzewami. Zdecydowanie lepszym rozwiązaniem byłoby zaokrąglenie, wprowadzenie zaoblonej pierzejowej linii zabudowy, która stworzyłaby odpowiednie tło, podstawę do odbioru tego widoku tak charakterystycznego dla Bałut. Równie ryzykowne jest umiejscawianie w eksponowanym narożniku miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy, która też może skutkować zaburzeniem widoku. Narożnik o bardziej wyraźnej formie miałby uzasadnienie, gdyby brakowało elementu, który domykałby oś ulicy Drewnowskiej, jednak w tym przypadku nie mamy miejsca z taką sytuacją, co zresztą w samym planie zostało zawarte poprzez oznaczenie osi. Zaoblone poprowadzenie linii zabudowy pierzejowej nie będzie skutkowało znacznym ograniczeniem powierzchni gotowej do zabudowy, zwłaszcza, że plan dopuszcza na tym obszarze obiekt o dużej kubaturze i całkowite zabudowanie działki. Dodatkowo kąt rozwarty między projektowanymi, wcześniej wspomnianymi, liniami zabudowy, pozwala na zastosowanie zaoblęcia narożnika o dużym promieniu, co zdecydowanie ułatwi jego zaprojektowanie. Drugim aspektem, który budzi moje wątpliwości, jest poprowadzenie pierzejowej linii zabudowy w linii południowej granicy obszaru 6.3MW/U. Istniejąca zabudowa na obszarze 6.2 MW/U, która jest oddalona od ulicy Drewnowskiej, wcześniej wspomniane aspekty kompozycyjne związane z ekspozycją kościoła WNMP oraz w szczególności niewykorzystana możliwość poszerzenia pasa obszaru drogi, który umożliwiłby wprowadzenie szerszych chodników, dróg lub pasów rowerowych albo szpaleru drzew w oczywisty sposób sugerują cofnięcie i zrównanie projektowanej linii pierzejowej z linią nieprzekraczalną, która przebiega przez obszar 6.2 MW/U i kończy się zmianą w linię zabudowy pierzejowej już na obszarze 6.3MW/U. Tworzy tam jeszcze dość nieestetyczny narożnik, wprowadzający kolejną porcję chaosu przestrzennego w tym rejonie. Jako były mieszkaniec starych Bałut i częsty użytkownik tego terenu jestem w stanie stwierdzić, że jedną z największych bolączek jest właśnie zupełny bałagan przestrzenny, który sprawia, że miejscami okolica potencjalnie piękna wygląda jak tuż po wojnie lub w trakcie nagle przerwane remontu. Z tego powodu równie nieuzasadniona wydaje się decyzja o wymaganym szczególnym opracowaniu architektonicznym dwukondygnacyjnego budynku o charakterze przebudowanej komórki, stojącej obok oficyny przy ulicy Drewnowskiej 33. Szczegółowe ustalenia planu zdecydowanie wskazują na tym obszarze możliwość realizacji dużych inwestycji mieszkaniowych, a więc obszar ten należy w szczególności projektować w dłuższej perspektywie, nie pozostawiając ślepych ścian w granicach projektowanych ulic. Podobnie sprawa ma się z oficyną z tego samego adresu, która chociaż wyremontowana i gotowa do zabudowy frontu działki, nie powinna przekreślać, być może w bardzo długiej perspektywie, stworzenia dobrej przestrzeni.”.

Do uwagi załączono:

- szkic obrazujący wskazany w uwadze, proponowany przebieg linii zabudowy w terenach, których dotyczy uwaga.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a tiret pierwsze i lit. b tiret ósme ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Łodzi, oraz w drodze postanowienia z dnia 12 maja 2020 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił pozytywnie przedłożony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w obrębie ulic: Bolesława Limanowskiego, Zachodniej, Drewnowskiej, Żytniej i Rybnej, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Łodzi potwierdziła zasadność kontynuacji w terenach przyległych do północnej granicy ul. Drewnowskiej zabudowy o charakterze kamienicznym, w układzie pierzejowym, kontynuującym linię historycznej pierzei ul. Drewnowskiej i pozwalającym na uzupełnienie zabudowy frontowej na działce nr 65, przy

ul. Drewnowskiej 33. Jednocześnie, poszerzenie ul. Drewnowskiej pozwalające na realizację pełnego programu wyposażenia istniejącej ulicy w zieleń, ścieżkę rowerową i chodnik odpowiedniej szerokości zostało wskazane w jej południowej części, znajdującej się już poza granicą opracowania projektu planu. Proponowana docelowa, południowa granica ul. Drewnowskiej została pokazana na rysunku planu linią przerywaną opisaną w legendzie jako „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem”.

Ponadto przedstawione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym kształtowanie kwartałów zabudowy w oparciu o granice ewidencyjne działek, nastąpiły z poszanowaniem wytycznych konserwatorskich, a także poszanowania struktury własności, tak aby umożliwione było maksymalne wykorzystanie waloru ekonomicznego i przestrzennego działek budowlanych, w większości wąskich i rozdrobnionych, co charakterystyczne jest dla historycznego obszaru Bałut.

Wskazana na rysunku projektu planu oś widokowa na kościół pw. Wniebowzięcia NMP przy placu Kościelnym, zawarta w osi ul. Drewnowskiej, pozostanie widoczna w dalszej perspektywie ulicy Drewnowskiej. Odchylenie przebiegu ulicy Drewnowskiej w kierunku południowym na końcowym jej odcinku powoduje, że widok na wieżę kościoła będzie ulegał ograniczeniom w miarę zbliżania się do skrzyżowania z ulicą Zachodnią, na co nie ma wpływu zaproponowana w uwadze zmiana ukształtowania przebiegu linii zabudowy w kwartale 7.1.MW/U. Jednocześnie przedstawiony w projekcie planu kształt kwartałów, rozumiany jako całość funkcjonalno-przestrzenna, wraz z projektowanym publicznym układem drogowym realizuje cel nadrzędny planu miejscowego jakim jest porządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim, w tym zaspokajające potrzeby mieszkaniowe ludności oraz rozbudowa systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła 16 października 2020 r.,
- dotyczy działki nr 304/9 w obrębie B-46, przy ul. Zachodniej 29,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 304/9 jest przeznaczona na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego (3.1.MW/U)

Pani J. M., p. J. M. i p. J. Z. reprezentowani przez p. E. D. – złożyli uwagę o następującej treści:

„1) w zakresie obowiązującej linii zabudowy - załącznik graficzny - od strony ul. Bazarowej (proj. ul. Wojska Polskiego) przy skrzyżowaniu z ul. Zachodnią obowiązująca linia zabudowy naniesiona jest nie po granicy własności: 6,0 m na dz. budowlanej nr ew. 305 i ok. 4,0 m na przedmiotowej działce nr ew. 304/9 z dodatkowym oznaczeniem B jako zabudowy o wys. do 25,0 m

Uwaga: Wnosimy o ustalenie obowiązującej linii zabudowy w granicy działki 304/9

Zwracamy uwagę, że istniejący narożny budynek usytuowany po przeciwnej stronie ul. Bazarowej/Zachodniej posiada wysokość ~ 28,0 m, a oznaczony jest w planie jako C do 32,0 m wysokości. Obydwa narożniki powinny posiadać zbliżoną wysokość do 28,0 m, tak jak istniejący budynek przy ul. Zachodniej 27, dz. nr ew. 297/1.

Przedmiotowa działka nr ew. 304/9 powinna być działką narożną, a działka nr ew. 305 przekształcona na działkę drogową dla potrzeb rozbudowy ul. Wojska Polskiego.

2) § 9.1. Minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów i rowerów dla nowo projektowanej zabudowy 1) dla samochodów osobowych - 1 miejsce na każde mieszkanie.

Uwaga: Dla działek o powierzchni poniżej 700 m² jest to warunek nie do spełnienia.”.

Do uwagi załączono:

- pełnomocnictwo dla p. E. D. i p. Z. N. do reprezentowania Właścicieli nieruchomości, wraz z potwierdzeniem opłaty do pełnomocnictwa,
- dwie koncepcje zagospodarowania działek nr 304/9 i 304/10 w obrębie B-46.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

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

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W myśl ustaleń Studium w terenie 3.1.MW/U ustalono wysokość zabudowy nowo projektowanej: minimum 18,0 m, maksimum 21,0 m, w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy historycznej. Ponadto, wyznaczono strefę „B”, w której ustalono wysokość przewyższeń: minimum 19,0 m, maksimum 25,0 m, uzasadnionych ze względów kompozycyjnych, wskazanych jako kontynuacja wysokości pierzei ulicy Zachodniej, gdzie w wyznaczonej strefie „B” istnieją budynki o wysokości do 25,0 m. Zasada ta jest kontynuowana analogicznie do skrzyżowania ul. Zachodniej z ul. Bolesława Limanowskiego, z przewyższeniem w strefie „A” do maksimum 28,0 m. Zgodnie z aktualnym stanem prawnym, północna część obszaru objętego projektem planu znajduje się w obszarze, w którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rybnej, Ciesielskiej, Zgierskiej i Krótkiej, zatwierdzony uchwałą Nr LXXI/1860/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3023). Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego we wskazanych na rysunku planu strefach wysokości ustalono wysokości odpowiednio: maksimum 21,0 m i 25,0 m, oraz maksimum 28,0 m w strefie przewyższenia. Ustalenia projektu planu stanowią kontynuację ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie.

Projektowana ul. Wojska Polskiego stanowi kluczowy element rusztowego układu drogowego centrum Miasta, którego rola polega na odciążeniu niewydolnego układu drogowego w rejonie placu Kościelnego i wspieraniu prowadzenia procesów rewitalizacji w obszarze Starego Miasta. Pozostając w zgodności z ustaleniami Studium, części działek nr 305 i 304/8, w obrębie B-46, zostały przeznaczone na teren drogi publicznej – proj. ul. Wojska Polskiego (1KDZ). Wskazana na rysunku projektu planu szerokość korytarza drogowego wynika z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych i odpowiada wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Ustalona na rysunku projektu planu linia zabudowy pierzejowej położona jest w odległości 8,0 m od północnej granicy działki nr 304/9 oraz w odległości 13,0 m od północnej granicy działki nr 306/1, w której jednocześnie zlokalizowana jest ściana zabudowy istniejącej, bez otworów okiennych i drzwiowych. Przyjęte odległości pozwalają na realizację nowej zabudowy od strony przestrzeni publicznej. Część działki nr 305, która została przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w kwartale oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 3.1.MW/U, o szerokości 8,0 m i długości 29,7 m, może służyć realizacji zabudowy frontowej i stanowić pas terenu przeznaczony na powiększenie działek sąsiednich, umożliwiając powiększenie istniejących terenów inwestycyjnych. Przyjęte w projekcie planu parametry dla nowo projektowanej zabudowy, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów, zostały wskazane w zgodności z ustaleniami Studium w tym zakresie i parametrami przyjmowanymi analogicznie w terenach śródmiejskich.

Jednocześnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga o terminach realizacji drogi projektowanej 1KDZ, a jego celem jest wskazanie docelowego stanu zagospodarowania przestrzennego w obszarze opracowania.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła 19 października 2020 r.,
- dotyczy obszaru 6.3.MW/U obejmującego działki nr: 61, 62, 63/19, 63/20 i 63/17 w obrębie B-46, położone przy ul. Drewnowskiej 39 i 39a oraz działki nr: 63/18, 104/1, 104/2 w obrębie B-46, położone przy ul. Lutomińskiej 32 i 34,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki: nr 61, 62, 63/18, 63/17, 63/19, 63/20 i 104/1 są przeznaczone na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego (6.3.MW/U), działka nr 104/2 jest przeznaczona na teren drogi projektowanej klasy D – dojazdowa (4KDD).

Jaral_E sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wólczańskiej 81 w Łodzi – złożyła uwagę o następującej treści:

„Treść uwagi dotyczącej poprawienia parametrów zabudowy dla jednostki 6.3.MW/U: Wnoszę uwagę do projektu planu jak wyżej, odnosząc się do warunków zabudowy ustalonych dla jednostki 6.3.MW/U, w zakresie

ustaleń szczegółowych, w tym: - wskaźnika powierzchni zabudowy (rozdz. 3, par. 16, pkt. 3-1a), który określono na 65%, (z lokalnymi powiększeniami do 100% w narożnikach terenu, na ich powierzchni do 1 000 m²) podczas, gdy sąsiednia jednostka 7.1.MW/U ma dopuszczenie wskaźnika do 100% na całej powierzchni; - dopuszczalnej intensywności zabudowy (rozdz. 3, par. 16, pkt. 3-1b), która została określona na min. 1,5 - max. 3,5 (z zastrzeżeniem działek narożnych, o powierzchni tylko do 700 m² – max 7,0) podczas, gdy sąsiednia jednostka 7.1.MW/U ma wskaźnik określony jako min. 2,5, max. 5,0 na całej powierzchni;

- dopuszczalnej wysokości zabudowy innej niż frontowa (rozdz. 3, par. 16, pkt. 3-2c), którą określono na max. 16 m podczas, gdy na terenie 6.2.MW/U występują wzdłuż ul. Drewnowskiej dwie strefy o wysokościach dopuszczalnych: dla strefy E - 24 m

i dla strefy F - 35 m.

1. Uważam, że jednostka 6.3.MW/U została określona, jako identyczna funkcjonalnie, co 7.1.MW/U i jest podobna do niej charakterem zabudowy oraz strukturą własności działek, co oznacza, że ma ona taki sam potencjał zabudowy, czego projekt planu nie odzwierciedla.

2. Uważam również, że wysokość zabudowy widocznej od ul. Drewnowskiej, jaką utrwała plan na terenie 6.2.MW/U powinna być kontynuowana również na obszarze jednostki 6. 3.MW/U, która jest naturalną kontynuacją jednostki 6.2.MW/U.

3. Wnioskowane, drobne zmiany nie wpłyną na pogorszenie możliwości zasilania w media i warunków obsługi komunikacyjnej analizowanego obszaru Miasta, dla którego wobec bliskiej perspektywy budowy w pobliżu nowych przystanków kolejowych, otwiera się szansa intensyfikacji zabudowy.

Wskaźnik miejsc parkingowych 0,5 dla 1 mieszkania.”.

Do uwagi załączono:

- cztery załączniki graficzne obrazujące interpretację wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.2.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W myśl ustaleń Studium tereny znajdujące się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „W3b” – „Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III”, oznaczone na rysunku planu symbolami: 6.2.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U zostały przeznaczone w projekcie planu na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, w tym zamieszkania zbiorowego. Ogólna kategoryzacja tych terenów, jako terenów oznaczonych symbolem MW/U nie jest równoznaczna z celowością ustalenia identycznych wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy.

Teren 6.2.MW/U stanowi teren inwestycyjny o powierzchni ponad 3 ha, w którym realizowany jest aktualnie etap IV budowy zespołu budynków wielorodzinnych z usługami. Teren 6.3.MW/U, do niego przylegający, posiada jednak odmienną typologię zabudowy i podziały własnościowe, pozwalające na realizację zwartej zabudowy kamienicznej, uzupełniającej zabudowę istniejącą.

Teren 7.1.MW/U stanowi natomiast szczególny kwartał zabudowy, złożony z wąskich działek gruntu, w tym działek o szerokości frontu działki około 8,0 m, gdzie zamierzeniem planistycznym było ustalenie zasad zmierzających do kumulowania działek w celu realizacji zabudowy frontowej, która będzie zbliżona gabarytem do zabudowy kamienicznej o średniej szerokości frontu 20 - 22 m. Jednocześnie zabudowa frontowa projektowana w tym kwartale stanowić będzie docelową obudowę ulicy Zachodniej, a także obudowę ulic Drewnowskiej i Lutomierskiej. Kwartał 7.1.MW/U ma więc szczególne znaczenie dla uzupełniania i porządkowania struktur przestrzennych w obszarze planu. Pod tym względem typologia kwartału 7.1.MW/U odpowiada typologii terenu 1.2.MW/U tj. narożnika ul. Zachodniej i ul. Bolesława Limanowskiego, gdzie analogicznie ustalono wskaźnik

powierzchni zabudowy: maksimum 100%. W odniesieniu do ustalonych w projekcie planu wysokości, w terenie 6.2.MW/U ustalono wysokości odzwierciedlające parametry zabudowy istniejącej, w tym dla zabudowy frontowej: minimum 12,0 m i maksimum 16,0 m, z uwzględnieniem istniejących stref wysokości, natomiast w terenach 6.3.MW/U i 7.1.MW/U, pozostając w zgodności ze Studium, ustalono wysokość zabudowy nowo projektowanej: minimum 18,0 m, maksimum 21,0 m, dla zabudowy frontowej, a dla zabudowy innej niż frontowa wysokość: maksimum 16,0 m. Ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, dla terenu 6.3.MW/U, pozwalają na realizację intensywnej zabudowy pierzejowej wraz z zabudową wewnątrzkwartalową i zielenią, z uwzględnieniem ustaleń Studium oraz warunków wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Ponadto w terenie 6.3.MW/U nie ma zastosowania wskaźnik intensywności zabudowy: maksimum 7,0 ze względu na brak występowania narożnych działek budowlanych o powierzchni poniżej 700 m². Działka nr 104/1, położona w narożniku ul. Lutomierskiej i projektowanej drogi 4KDD nie spełnia wymogów art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego poprzez „działkę budowlaną” - należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów.

Przyjęte w projekcie planu parametry dla nowo projektowanej zabudowy, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów, zostały wskazane w zgodności z ustaleniami Studium w tym zakresie i parametrami przyjmowanymi analogicznie w terenach śródmiejskich.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIII/1089/20
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2 grudnia 2020 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa nowej drogi, chodnika i drogi rowerowej,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

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

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/1089/20

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 2 grudnia 2020 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne dla planu