Druk Nr 127/2015
Projekt z dnia 25 maja 2015 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek.

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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 2015 r. poz. 199 i 443), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek, zwanego dalej „planem", wraz z:

1) rysunkiem planu wykonanym na mapie w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;

2) **informacji wizualnej** - należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia na, nieruchomości na której jest umieszczona;

12

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące: do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, zaopatrzeniu ludności w wodę, gromadzeniu i odprowadzaniu ścieków, łączności publicznej;

4) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie określające równoczesne wytwarzanie energii elektrycznej i ciepła lub mechanicznej w trakcie tego samego procesu technologicznego zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu energetyki;

5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (w tym również ulice);

6) **Mieście** – należy przez to rozumieć Miasto Łódź wykonujące zadania publiczne o charakterze gminnym i powiatowym;

7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia infrastruktury technicznej;

8) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszaniem struktury gruntu;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:

   a) budowli,

   b) elementów architektonicznych budynków tj.:

      - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggie, gzymsów, okapów dachów – dopuszczalna lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,

      - detali wystroju architektonicznego,

      - kondygnacji i części podziemnych budynków;

10) **nośniku reklamy lub nośniku informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiejkolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIM lub pojazdem samobieżnym. Do nośników reklamowych lub informacji wizualnej zalicza się w szczególności:

   a) bilbord, banner, tablicę, gablotę, słup ogłoszeniowy, maszt, neon, reklamę remontowo-budowlaną, szyld,

   b) grafikę naniesioną bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowaną lub naklejaną grafikę na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach;

11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

2

12) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;

13) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym kolejno:

a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,

b) litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;

14) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 uchwały, oznaczony na rysunku planu;

15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;

17) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;

18) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością na której jest umieszczona;

19) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącą załącznik Nr 1 do uchwały;

20) **stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu zajętego przez budynek lub budynki do powierzchni danej działki budowlanej. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

21) **Systemie Informacji Miejskiej** lub **SIM** – należy przez to rozumieć wprowadzony na terenie miasta Łodzi system informacji i oznakowań;

22) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

23) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

24) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

25) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

26) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w % udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki budowlanej w granicach terenu lub strefy;

27) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa lub wysokość obiektu budowlanego nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu lokalizacji obiektu budowlanego do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów;

5) granica strefy ochrony archeologicznej.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

1) linie wysokościowe powierzchni ograniczających lotniska;

2) zabytek archeologiczny;

3) granice terenu zamkniętego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny centrów logistycznych, oznaczone symbolem **PL**;

2) tereny kolei, oznaczone symbolem **KK**;

3) tereny dróg publicznych:

a) tereny ulicy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**,

b) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**.

2. Granice terenów inwestycji celu publicznego:

2

1) o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów ulic lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL**;

2) o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające:

a) terenów kolei, oznaczone symbolem **KK**,

b) terenu ulicy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**.

3. W granicach terenów, o których mowa w ust. 2, nie wyklucza się możliwości realizacji innych przedsięwzięć, nie będących inwestycjami celu publicznego, zgodnych z przeznaczeniem tych terenów.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: budynki gospodarcze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń urządzoną, obiekty małej architektury.

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

1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;

2) wymóg ukształtowania:

a) zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,

b) struktury komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;

3) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów oraz ogrodzeń:

a) nakaz stosowania jednakowej geometrii dachów, materiałów wykończeniowych na elewacjach, pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów budynków w granicach działki budowlanej,

b) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy do granicy frontowej działki budowlanej albo równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) ogrodzenia działek budowlanych lub terenów lokalizowane od strony ulic:

- nakaz lokalizacji ogrodzeń bezpośrednio przy wyznaczonych liniach rozgraniczających z zastrzeżeniem tiret drugie,

- dopuszczenie wycofania ogrodzenia w rejonie lokalizacji wjazdu lub wejścia na działkę budowlaną,

- ażurowe, co najmniej powyżej 0,5 m od poziomu terenu, o wysokości do 2,0 m,

2

- powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia na teren działki nie może być mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia,
- w zakresie formy i materiału według rozwiązań indywidualnych, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych.

§ 8. W zakresie **zasad rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej**, zwanych dalej nośnikami, ustala się:

1) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamy na terenach dróg publicznych;

2) zakaz umieszczania nośników:

a) na latarniach ulicznych,

b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIM lub w sposób utrudniający ich odczytanie,

c) na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,

d) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych itp., o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy,

e) w odległości mniejszej niż 15,0 m od znaków drogowych i skrzyżowań dróg;

3) zasady umieszczania nośników reklamy na przystankach komunikacji miejskiej:

a) dopuszczenie umieszczania na wiatach przystankowych nośników reklamy, zajmujących nie więcej niż 70% powierzchni całkowitej ścian wiaty,

b) zakaz umieszczania nośników reklamy na dachu wiaty;

4) zasady umieszczania nośników na budynkach i budowlach, z wyłączeniem reklam remontowo-budowlanych w okresie prowadzenia robót budowlanych:

a) zakaz umieszczania na ścianach nośników przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,

b) zakaz umieszczania na ścianach nośników, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównolegle do płaszczyzny ściany,

c) zakaz umieszczania na ścianach nośników, o łącznej powierzchni na danej ścianie przekraczającej 20% powierzchni tej ściany.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalin;

5) w zakresie ochrony przed hałasem nie wskazuje się terenów w granicach planu podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

6) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez nakaz realizacji zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 6;

7) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 3,

b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 17 pkt 4.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na obszarze lokalizacji **zabytku archeologicznego**, wpisanego do ewidencji zabytków archeologicznych i oznaczonego na rysunku planu pod nr 9, zgodnie z Arkuszem Archeologicznego Zdjęcia Polski nr AZP 67-51/9 Lublinek, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

2) wyznacza się **strefę ochrony archeologicznej**, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenie na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;

3) wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się, ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 11. W zakresie **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

1) terenami przestrzeni publicznej są tereny:

a) tereny kolei 1-8KK,

b) tereny ulicy zbiorczej 1-2KDZ 1/2,

c) tereny ulic lokalnych 1-2KDL 1/2;

2) nakaz dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

a) w rejonie przejść dla pieszych:

- obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,

- wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej,

- wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,

b) wyposażenie przejść dla pieszych w sygnalizację świetlną i w sygnalizację dźwiękową,

c) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, wiat przystankowych, znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego,

d) przy przystankach autobusowych należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;

3) lokalizację nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 8.

§ 12. W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ogranicza się wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych innych niż budynki zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 lit. a;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy: powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontu istniejących budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie warunkami zabudowy i zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 6, z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy, co do których istniejąca zabudowa jest zgodna;

6) nakaz respektowania wyznaczonych linii zabudowy przy rozbudowie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy.

§ 13. 1. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) ustala się ochronę zabytków archeologicznych, zgodnie z ustaleniami § 10;

2) ochronie podlega bezpieczeństwo ruchu statków powietrznych, w związku z lokalizacją obszaru w otoczeniu lotniska, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i naturalnych przekraczających powierzchnie ograniczające lotniska:

- powierzchni przejściowej, w ramach której na rysunku planu oznaczono linie wysokościowe powierzchni ograniczających lotniska: 190, 200, 210, 220 i 224 m n.p.m., z krawędzią górną zlokalizowaną na wysokości 224 m n.p.m.,

- powierzchni poziomej wewnętrznej usytuowanej na wysokości 224 m n.p.m.,

b) obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

2. Wymogów dla terenów **szczególnego zagrożenia powodzią**, terenów **osuwania się mas ziemnych**, terenów i obszarów **górniczych** nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym planem.

§ 14. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) obszar planu nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości na wniosek, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych.

2

§ 15. Wymogi w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 16. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulicę zbiorczą - ul. Sanitariuszek, oznaczoną symbolami 1-2KDZ 1/2;

2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych:

   a) tereny ulicy zbiorczej, oznaczone symbolami 1-2KDZ 1/2,

   b) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolami 1-2KDL 1/2;

3) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy linii kolejowej oraz obiektów infrastruktury technicznej jej towarzyszącej w granicach terenów kolei oznaczonych symbolem 1-2KK oraz terenu drogi publicznej - ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL 1/2;

4) budowę skrzyżowania linii kolejowej z drogą publiczną, ulicą zbiorczą oznaczoną symbolem 1KDZ 1/2 - ul. Sanitariuszek, jako skrzyżowanie dwupoziomowe;

5) dopuszczenie rozbudowy i budowy bocznic kolejowych w granicach terenów kolei: oznaczonych symbolem 1- 4KK, terenu drogi publicznej - ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL 1/2 oraz w ramach realizacji tymczasowego zagospodarowania terenu – w granicach terenu kolei oznaczonego symbolem 6KK;

6) budowę kolei dużych prędkości oraz obiektów infrastruktury technicznej jej towarzyszących w granicach terenów oznaczonych symbolami: 5-8KK.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W zakresie **komunikacji zbiorowej** ustala się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów:

1) dostosowanie ulicy zbiorczej oznaczonej symbolami 1-2KDZ 1/2 dla potrzeb publicznego transportu autobusowego;

2) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy przystanku kolejowego na terenie kolei 1KK.

4. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, nakazuje się zapewnić **miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów:**

1) na terenach centrów logistycznych 1-2PL – nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych;

2) na terenie kolei 1KK – minimum 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

3) na terenie kolei 2KK – minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

4) dla pozostałych terenów nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

5) na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 miejsce dla rowerów;

6) obowiązek urządzenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczonych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ruchu drogowego;

7) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

§ 17. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie systemów infrastruktury technicznej ustala się:

a) dopuszczenie zachowania i użytkowania istniejących sieci infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,

b) dopuszczenie przebudowy istniejącej infrastruktury kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu, prowadzonej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,

c) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych,

d) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. c, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,

e) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - pasy ochronne wolne od trwałych naniesień, licząc po obu stronach przewodu, o szerokościach odpowiednich dla przewodu:

- wodociągu o średnicy do 250 mm – 3,0 m,
- wodociągu o średnicy powyżej 250 mm i do 500 mm – 5,0 m,
- wodociągu o średnicy powyżej 500 mm – 8,0 m,
- kanalizacji – 5,0 m,

f) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. e - dopuszczenie lokalizacji zabudowy wyłącznie przy zastosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczne użytkowanie sieci i jej eksploatację;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w oparciu o wodociąg zlokalizowany w ul. Ikara,

b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,

c) nakaz wyposażenia sieci w hydranty pozwalające na pobór wody w celach przeciwpożarowych, o parametrach określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych** ustala się:

a) rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i powiązanie jej z miejskim systemem poprzez kolektor Polesie XV zlokalizowany w ul. Ikara,

b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym, do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,

c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód lub do ziemi,

d) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków,

e) dopuszczenie budowy nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,

f) po wybudowaniu miejskiej sieci kanalizacyjnej - zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe; nakaz odłączenia obiektu od zbiornika i odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w granicach działki budowalnej, z zastrzeżeniem lit. c; wody te muszą być odprowadzone z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:

- na nieutwardzony teren działki,

- do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,

b) nakaz urządzenia zbiorników infiltracyjno-odparowujących w sposób uniemożliwiający żerowanie ptaków,

c) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód w granicach działki budowlanej dopuszczenie odprowadzania do kanalizacji deszczowej i do wód powierzchniowych poza obszarem planu - do rzeki Ner, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,

d) dopuszczenie realizacji wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku nieruchomości,

e) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób nie powodujący zmiany stosunków wodnych na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi tj.: rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych, infiltracyjno-odparowujących lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy,

g) zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami - nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do kanalizacji deszczowej, ziemi lub wód powierzchniowych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

a) powiązanie sieci gazowej obszaru z systemem sieci gazowej poprzez gazociąg zlokalizowany w ul. Sanitariuszek,

b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszczenie zaopatrzenie w gaz z zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych ekologicznych źródeł ciepła z wykorzystaniem energii: odnawialnej, elektrycznej, gazu, oleju opałowego lekkiego oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego",

b) dopuszczenie wykorzystania ciepła wytwarzanego w:

- urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z sieci gazowej,

- istniejących indywidualnych urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną lub mieszaninę propan-butan,

c) dopuszczenie użytkowania istniejących źródeł ciepła opalanych węglem do czasu podłączenia obiektu budowlanego do sieci gazowej lub wyposażenia w źródła ciepła, o których mowa w lit. a i b,

d) nakaz uwzględnienia wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w projektowanych systemach grzewczych obiektów produkcyjnych i magazynowych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:

a) rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,

b) budowę sieci średniego i niskiego napięcia wyłącznie w układzie kablowym z wnętrzowymi stacjami transformatorowymi,

c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

d) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,

e) lokalizację nowych stacji transformatorowych wbudowanych lub zlokalizowanych w budynkach wolnostojących w zależności od potrzeb, w miejscach wynikających z bilansu energetycznego z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności przepisów z zakresu ochrony środowiska,

f) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,

g) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się:

a) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,

b) przy wytwarzaniu energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii:

- zakaz realizacji obiektów i urządzeń posiadających widoczne z poziomu ziemi elementy ruchome,

- dopuszczenie lokalizowania słonecznych paneli energetycznych wyłącznie na powierzchni dachów spadzistych lub na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich; panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku oraz nie mogą wykraczać poza ustalone w planie wysokości budynków;

9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych** ustala się dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej wyłącznie w systemie kablowym;

10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych** ustala się: dopuszczenie rozwoju bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 18. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

1) dopuszczenie wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 19. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

1) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu ze względu na lokalizację obszaru w otoczeniu lotniska, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;

2) obowiązuje zgłoszenie, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego, lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;

3) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:

a) dróg publicznych,

b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 20. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 21. 1. Dla terenów **centrów logistycznych** oznaczonych symbolami **1-2PL**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu, ustala się **przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe: składy i magazyny;

2) dopuszczalne: usługi biurowe, łączności i inne bezpośrednio związane z przeznaczeniem podstawowym.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie większy niż 0,6;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,06,

b) maksymalną: 0,6;

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%,

4) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 15,0 m; z tym że na 20% powierzchni zabudowy na działce budowlanej dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25,0 m;

5) dachy: płaskie lub spadziste o spadkach 20-35°;

6) kierunek kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz ogrodzenia działek budowlanych lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7;

7) dopuszcza się lokalizację budynków związanych z obsługą wjazdu na działkę budowlaną o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50,0 m² niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy;

8) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 8.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenu nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;

2) w związku z lokalizacją terenu w otoczeniu lotniska – Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 2;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 3 000,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działek: 40,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 30 do 150°.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami § 17.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną:

a) terenu 1PL z:

- ulic oznaczonych symbolami: 1KDZ 1/2, 2KDL 1/2,

- z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL 1/2 poprzez drogi wewnętrzne przez teren kolei oznaczony symbolem 4KK,

b) terenu 2PL z:

- ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ 1/2,

- drogi serwisowej zlokalizowanej w granicach terenu 7KK,

2

- do 31 grudnia 2030 roku z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL 1/2 przez tereny 4KK, 1PL i 7KK;

2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4.

7. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu** – zgodnie z ustaleniami § 18.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§ 22. 1. Dla **terenów kolei** oznaczonych symbolami **1-8KK**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu, ustala się **przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe: obiekty komunikacji kolejowej;

2) dopuszczalne:

a) dla terenów 1-3KK, 6KK: nie ustala się,

b) dla terenu 4KK: drogi wewnętrzne dla obsługi komunikacyjnej terenu 1PL,

c) dla terenów 5KK,7KK, 8KK: drogi serwisowe dla obsługi przyległych terenów.

2. W granicach terenu 1KK lokalizuje się skrzyżowanie dwupoziomowe linii kolejowej z drogą publiczną 1KDZ 1/2 - ul. Sanitariuszek.

3. W granicach terenów 5-8KK lokalizuje się kolej dużych prędkości.

4. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) zakaz realizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami 3KK i 4KK, 5-8KK;

2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie większy niż 0,6;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,02,

b) maksymalną: 0,6;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;

5) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków – 10,0 m;

6) dachy: płaskie lub spadziste o spadkach 20-35°;

7) kierunek kalenicy dachu budynków, materiały wykończeniowe oraz ogrodzenia działek budowlanych lub terenów lokalizowane od strony dróg: zgodnie z ustaleniami § 7;

8) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 8.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku terenów nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;

12

2) w związku z lokalizacją terenu w otoczeniu lotniska – Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 2;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

6. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.** Parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek: 3 000,0 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80 do 100°.

7. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 17.

8. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) 1KK, 3KK, 4KK – z ulic oznaczonych symbolami 1KDL 1/2 i 2KDL1/2,

b) 2KK - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL 1/2,

c) 5KK - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL 1/2,

d) 6KK - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL 1/2 poprzez teren 5KK,

e) 7KK, 8KK - z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ 1/2 i 2KDZ 1/2;

2) dla terenów 1-2KK należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4;

3) dla terenów 3-8KK zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 4 nie ustala się wymogu zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów.

9. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.** Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów do 31 grudnia 2030 roku:

1) 5KK – jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej, w sposób zgodny z ustaleniami planu dla terenu 1KDL 1/2;

2) 6KK – jako terenu kolei, w sposób zgodny z ustaleniami planu dla terenu 4KK;

3) 7KK – jako terenów centrów logistycznych:

a) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej centrów logistycznych,

b) zakaz realizacji budynków,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;

4) 8KK – jako terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, w sposób zgodny z ustaleniami planu dla terenu 1KDZ 1/2.

10. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

12

§ 23. 1. Dla **terenów drogi publicznej – ulicy zbiorczej** oznaczonej symbolem **1-2KDZ 1/2**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu, ustala się **przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe: ulica zbiorcza;

2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej, wiaty przystankowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się powiązanie z układem drogowo ulicznym poprzez skrzyżowanie na pełnych relacjach skrętnych z ulicą 2KDL 1/2;

2) ustala się:

   a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienną, nie mniejszą niż 20,0 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

   b) przekrój ulicy: 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

   c) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek,

   d) dopuszczenie budowy drogi rowerowej.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

1) w związku z lokalizacją terenu w otoczeniu lotniska – Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 ust. 1 pkt 2;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z ustaleniami § 10.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 17.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu** – zgodnie z ustaleniami § 18.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 24. 1. Dla **terenów dróg publicznych – ulic lokalnych** oznaczonych symbolami **1KDL 1/2** i **2KDL 1/2**, dla których obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu, ustala się **przeznaczenie terenu:**

1) podstawowe: ulice lokalne;

2) dopuszczalne:

   a) dla terenu 1KDL 1/2: obiekty i sieci infrastruktury technicznej, wiaty przystankowe,

   b) dla terenu 2KDL 1/2: obiekty komunikacji kolejowej, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, wiaty przystankowe.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania na pełnych relacjach skrętnych z ulicą 1KDZ 1/2;

2) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienną, nie mniejszą niż 12,0 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) przekrój ulic: 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z ustaleniami § 10.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami § 17.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami § 18.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

WICEPREZYDENT MIASTA
Ireneusz Jabłoński

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Z-CA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta
Magdalena Wiśniewska
13.05.2015

p.o. DYREKTORA
Departamentu
Architektury i Rozwoju
Małgorzata Kasprowicz
13.05.15

RADCA PRAWNY
Anna Cink-Mirowska

STARSZY PROJEKTANT
07.05.15
mgr inż. arch. Joanna Pelc-Muszyńska

RADCA PRAWNY
Magdalena Czaplińska
04.05.2015 r.

DYREKTOR
dr inż. arch. Robert Warsza
04.05.2015 r.

INSPEKTOR
Michał Pawlak

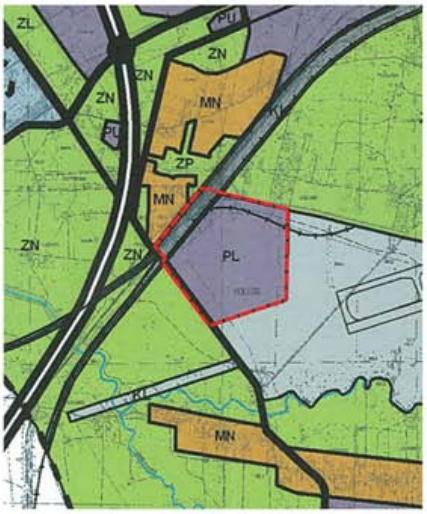
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia .....2015 r.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI
POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: IKARA I SANITARIUSZEK

PROJEKT PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA IODZI UCHWAŁA NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 R.



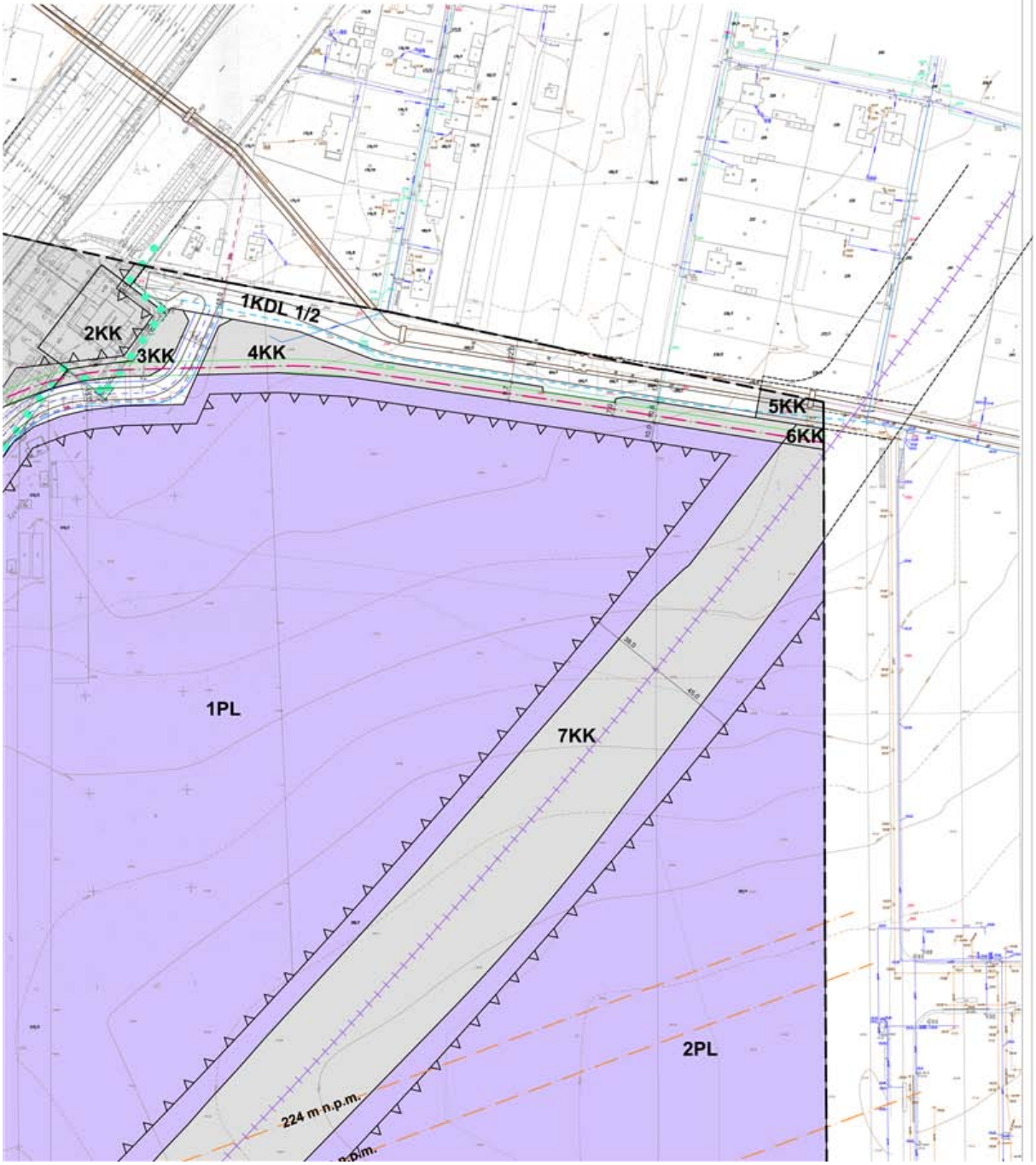
OZNACZENIA:

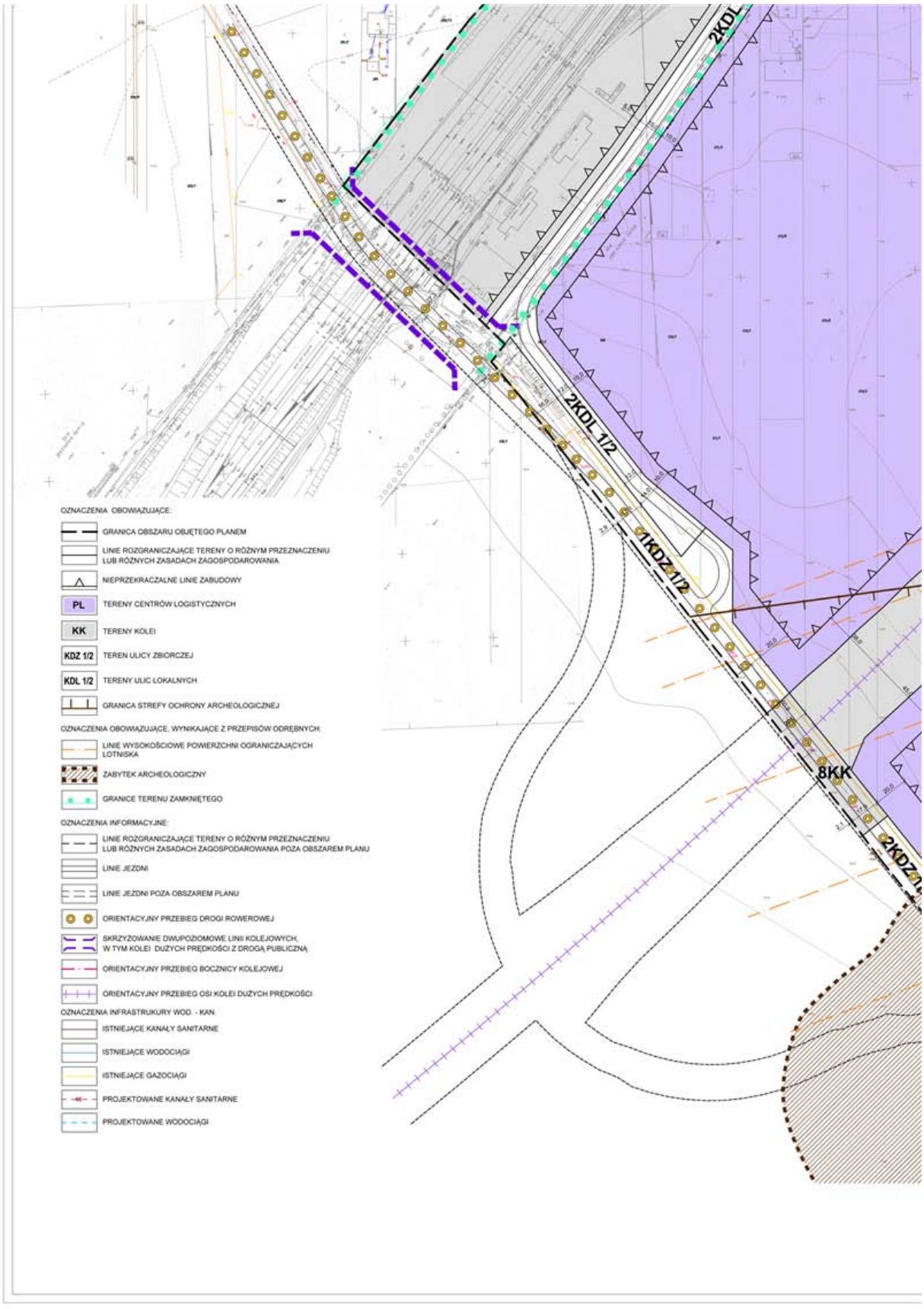
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA
- MN — TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- PP — TERENY PRZEMYSŁOWE
- PU — TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
- PL — TERENY CENTRÓW LOGISTYCZNYCH
- ZL — TERENY ZIELENI LESNEJ
- ZLK — TERENY LASÓW KOMUNALNYCH
- ZN — TERENY ZIELENI NATURALNEJ I DOLIN RZECZNYCH
- TERENY WÓD OTWARTYCH
- KK — TERENY KOLEJOWE
- KL — TERENY TRANSPORTU LOTNICZEGO
- IK — TERENY INRASTUKTURY TECHNICZNEJ
- DROGI PUBLICZNE
- AUTOSTRADA I DROGI SZYBKIEGO RUCHU
- WĘZŁY AUTOSTRADOWE I DROGOWE
- KOLEJ

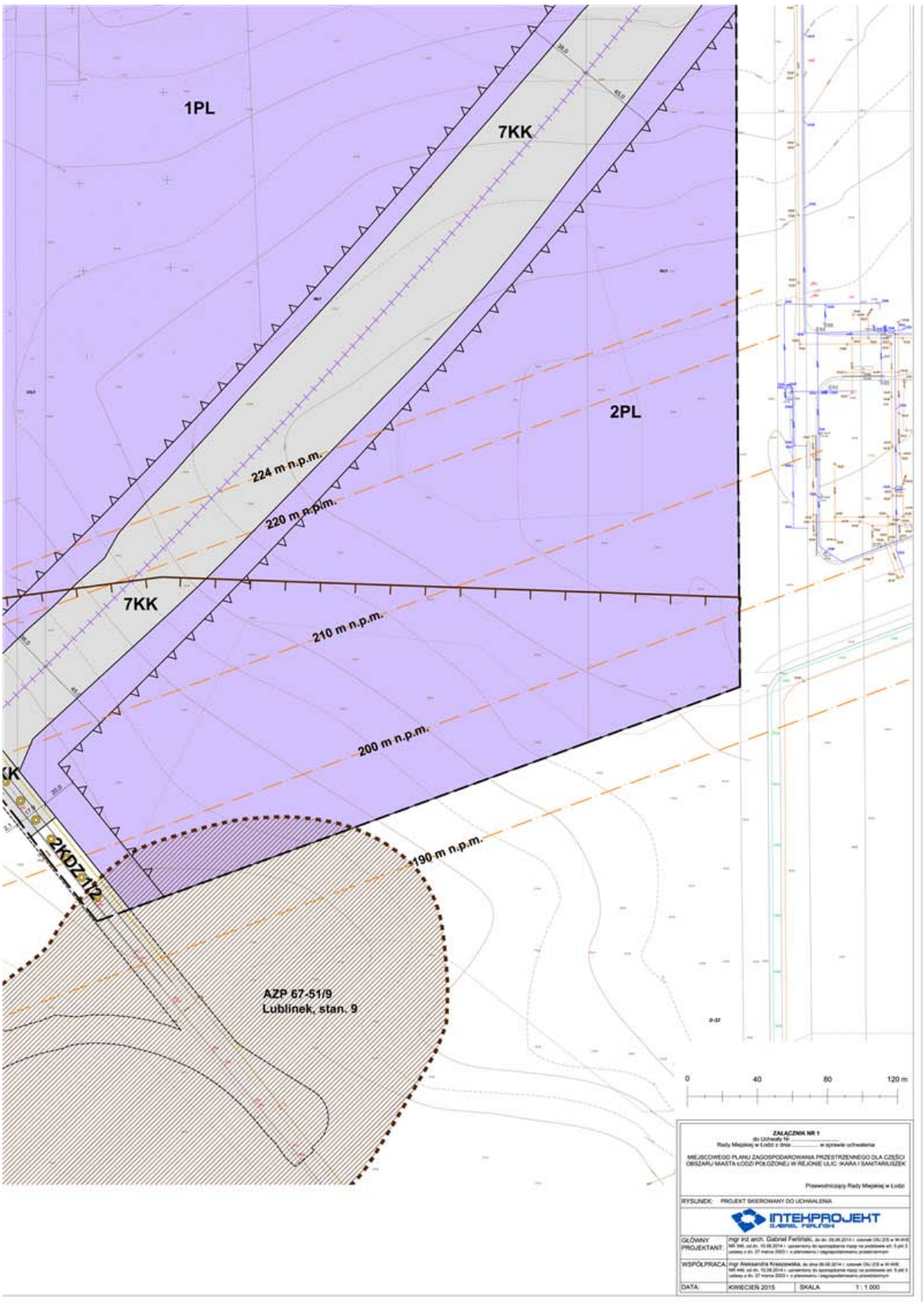
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

RZENNEGO

ZEK

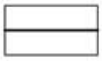



2KDL
2KDL 1/2
1KDZ 1/2
8KK
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
PL TERENY CENTRÓW LOGISTYCZNYCH
KK TERENY KOLEI
KDZ 1/2 TEREN ULICY ZBIORCZEJ
KDL 1/2 TERENY ULIC LOKALNYCH
GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE, WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
LINIE WYSOKOŚCIOWE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH LOTNISKA
ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY
GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO
OZNACZENIA INFORMACYJNE:
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
LINIE JEZDNI
LINIE JEZDNI POZA OBSZAREM PLANU
ORIENTACYJNY PRZEBIEG DROGI ROWEROWEJ
SKRZYŻOWANIE DWUPOZIOMOWE LINII KOLEJOWYCH, W TYM KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI Z DROGĄ PUBLICZNĄ
ORIENTACYJNY PRZEBIEG BOCZNICY KOLEJOWEJ
ORIENTACYJNY PRZEBIEG OSI KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI
OZNACZENIA INFRASTRUKURY WOD. - KAN.
ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE
ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI
PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE
PROJEKTOWANE WODOCIĄGI


1PL
7KK
2PL
224 m n.p.m.
220 m n.p.m.
7KK
210 m n.p.m.
200 m n.p.m.
190 m n.p.m.
2KDZ 1/2
AZP 67-51/9
Lublinek, stan. 9
0
40
80
120 m
ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi z dnia
w sprawie uchwalenia
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: IKARA I SANTARIUSZEK
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
RYSUNEK: PROJEKT SKIEROWANY DO UCHWALENIA
INTEKPROJEKT
GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
WSPÓŁPRACA:
mgr Aleksandra Krasowska
DATA:
KWIECIEŃ 2015
SKALA
1 : 1 000

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

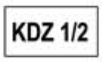

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



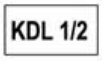
TERENY CENTRÓW LOGISTYCZNYCH



TERENY KOLEI



TEREN ULICY ZBIORCZEJ



TERENY ULIC LOKALNYCH


GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE, WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

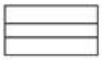

LINIE WYSOKOŚCIOWE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH
LOTNISKA

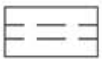

ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY


GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE:


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU


LINIE JEZDNI


LINIE JEZDNI POZA OBSZAREM PLANU


ORIENTACYJNY PRZEBIEG DROGI ROWEROWEJ


SKRZYŻOWANIE DWUPOZIOMOWE LINII KOLEJOWYCH,
W TYM KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI Z DROGĄ PUBLICZNĄ


ORIENTACYJNY PRZEBIEG BOCZNICY KOLEJOWEJ


ORIENTACYJNY PRZEBIEG OSI KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI

OZNACZENIA INFRASTRUKURY WOD. - KAN.


ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE


ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI


ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI


PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE


PROJEKTOWANE WODOCIĄGI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 lutego 2015 r. do 18 marca 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 08 kwietnia 2015 r. **wpłynęły 4 uwagi.** Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 911/VII/15 z dnia 27 kwietnia 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Rozpatrzenie Rady Miejskiej w Łodzi uwag nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Łodzi:

Uwaga nr 1

- wpłynęła: 17 marca 2015 r. do Kancelarii Urzędu Miasta Łodzi i 18 marca 2015 r. do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- dotyczyła działki nr 575/2 obręb G-53 przy ul. Sanitariuszek 29a,
- w projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 1PL – teren centrów logistycznych oraz 2KDL - ulica klasy lokalnej (fragment działki od strony północnej).

Państwo Beata i Maciej Śliwińscy zgłosili następujące uwagi:

1) Projektowana droga 2KDL 1/2 wraz ze wszystkimi mediami przebiega przez część działki nr 575/2. Na tej części działki znajdują się obecnie urządzenia sanitarne i energetyczne. Bez dostępu do tych urządzeń nie ma możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z obecnym przeznaczeniem – działka zabudowana budynkiem mieszkalnym.
2) Projektowana droga 2KDL 1/2 będzie przebiegała w bardzo bliskiej odległości od domu mieszkalnego położonego na działce nr 575/2, co przyczyni się do znacznego pogorszenia bezpieczeństwa zamieszkiwania oraz znaczącego zwiększenia poziomu hałasu i emisji spalin.
3) Projektowana trasa kolei dużych prędkości zamyka dla nieruchomości na działce 575/2 dostęp do drogi publicznej. Dostęp ten jest obecnie ustanowiony poprzez wieczystą służebność przechodu i przejazdu przez działkę nr 575/1.
4) Zmiana sposobu zagospodarowania terenu spowoduje podwyższenie obciążeń związanych z wysoką emisją hałasu, spalin i innych czynników niekorzystnych dla zdrowia i bezpieczeństwa człowieka.
5) Przyjęcie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym kształcie spowoduje radykalne pogorszenie warunków życia i zamieszkania w stosunku do obecnego stanu.
6) Konsekwencją planowanych zmian będzie bardzo istotny spadek wartości nieruchomości położonej na działce nr 575/2. Oznacza to dla właścicieli tej działki, konieczność spłaty ogromnej kwoty kredytu za nieruchomość o wartości obniżonej wobec stanu pierwotnego.

W ocenie Zainteresowanych, w zaistniałej sytuacji mieszkać będą w warunkach urągających cywilizacji, bez możliwości jakiejkolwiek zmiany ze względu na brak środków finansowych.

Składający uwagę w podsumowaniu podnieśli, że zmiana warunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ikara i Sanitariuszek spowoduje radykalne zmiany wobec stanu obecnego dla mieszkańców tego rejonu, w tym działki nr 575/2.

Wobec powyższego zgłosili jednoznaczny sprzeciw wobec planowanych zmian.

Podkreślali, że w 2009 roku nie było żadnych publikacji na temat planów zagospodarowania tego terenu. W czasie prowadzonych przez Zainteresowanych procesów inwestycyjnych na działce nie zostali zawiadomieni, w żadnym z urzędów, o prowadzonych pracach zmierzających do zmiany warunków przeznaczenia terenu.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

ad. 1), 2), 4), 5) Projektowana droga lokalna, oznaczona na rysunku projektu planu symbolem 2KDL 1/2, przebiega przez część działki nr 575/2. Przedmiotowa droga stanowi powiązanie ul. Ikara z ul. Sanitariuszek. W części prowadzona jest po terenie kolejowym w śladzie istniejącego przebiegu, w części, w tym w zakresie dotyczącym działki nr 575/2, zaprojektowano zmianę jej dotychczasowego przebiegu poprzez zlokalizowanie jej poza granicami terenu kolejowego. Celem wyprowadzenia drogi poza granice terenu kolejowego była potrzeba zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla inwestycji niezwiązanych z prowadzeniem i obsługą transportu kolejowego mogących stanowić ograniczenie w rozwoju infrastruktury kolejowej. Przebieg drogi został wytyczony z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, w tym istniejącego zainwestowania terenu. Brak jest możliwości dalszego odsunięcia projektowanego przebiegu drogi od zabudowy na działce nr 575/2, gdyż powodowałoby to kolizję z obiektami elektroenergetycznej stacji trakcyjnej. Przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanej w granicach projektowanego pasa drogowego związanej z zabudową zlokalizowaną na działce nr 575/2 zostanie wykonana w trakcie przebudowy drogi, w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie tych urządzeń. Projektowany rozwój zainwestowania terenów w obszarze planu wiąże się z koniecznością zapewnienia tym terenom właściwej obsługi komunikacyjnej. Zwiększenie ilości pojazdów korzystających z przedmiotowej drogi może spowodować wzrost emisji hałasu i zanieczyszczeń, o sposobie ich ograniczenia zdecydują określone wymogi budowlane.

ad. 3) Rozwiązania projektu planu zapewniają obsługę komunikacyjną działki nr 575/2 z projektowanego odcinka ulicy lokalnej 2KDL 1/2. Z chwilą powstania w/w drogi utrzymywanie ustanowionego prawnie dostępu do drogi publicznej do działki nr 575/2 poprzez wieczystą służebność przechodu i przejazdu przez działkę nr 575/1 stanie się zbędne. Przedmiotowy obszar zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazany został pod rozwój centrów logistycznych, w obrębie którego nie przewiduje się możliwości rozwoju funkcji mieszkaniowych. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 35 ustawy) dopuszcza wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

ad. 6) Przepisy art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulują kwestie związane ze wzajemnymi roszczeniami pomiędzy gminą a właścicielami

lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości, w związku ze zmianą wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiana.

Informacja o podjęciu uchwały Nr XLIX/1005/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek została podana do publicznej wiadomości zgodnie z zasadami określonymi przepisami prawa poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w dniu 30 października 2012 r. W ten sam sposób informowano o pracach nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Wobec powyższego zarzut braku informacji o prowadzonych pracach zmierzających do zmiany warunków przeznaczenia terenu jest bezzasadny.

Uwagi nr 2 i 3 (tej samej treści)

- uwaga nr 2 wpłynęła 07 kwietnia 2015 r. drogą e-mailową, 08 kwietnia 2015 r. została bezpośrednio złożona w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz 10 kwietnia 2015 r. wpłynęła drogą pocztową,
- uwaga nr 3 wpłynęła 08 kwietnia 2015 r. bezpośrednio do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- obie uwagi dotyczyły działek nr 786/1 i 787/1 obręb G-53,
- w projekcie planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostkach oznaczonych symbolami: 1PL i 2PL – tereny centrów logistycznych, 3KK, 4KK, 5KK, 6KK i 7KK – tereny kolei, 2KDZ – ulica klasy zbiorczej oraz 1KDL 2KDL - ulice klasy lokalnej.

Składający uwagi:

- **Adwokat Sławomir Kania** – Kancelaria Adwokacka Kania, Bartoszewska, Baron spółka partnerska z siedzibą w Katowicach w imieniu „SPD IKARA-Central European Aggregates Spółka Akcyjna" Spółka Komandytowo-Akcyjna **(uwaga nr 2)**,
- **Firma „SPD IKARA-Central European Aggregates Spółka Akcyjna" Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Krakowie (uwaga nr 3)**

zakwestionowali możliwość przeznaczenia terenów jako terenów kolei oznaczonych w projekcie planu symbolem 7KK wraz z wszelkimi zapisami projektu planu odnoszącymi się do takiego przeznaczenia tego terenu.

Przedmiotowe opracowanie dotyczy między innymi działek o nr 786/1 oraz nr 787/1, które stanowią własność SPD IKARA Central European Aggregates S.A. Spółka Komandytowo-Akcyjna – zwana dalej Spółką. Właściciel czyli spółka komandytowo-akcyjna jest reprezentowana przez SPD IKARA Central European Aggregates S.A., a ta jest reprezentowana przez Prezesa Zarządu Annę Banaś, która podpisała pełnomocnictwo. Spółka jako właściciel ma więc interes prawny w kwestionowaniu ustaleń planu, niezależnie od uprawnień wynikających z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Łączna powierzchnia gruntów Spółki w tym terenie to 226 297 m^2.

W ocenie Spółki zawarcie w projekcie planu przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 7KK od 2030 r. oraz postanowień planu będących konsekwencją takiego przeznaczenia jest niedopuszczalne i będzie naruszać prawo.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. teren ten został oznaczony wyłącznie symbolem PL i kolorem fioletowym – co w Studium zostało zdefiniowane (s. 151) jako tereny centrów logistycznych obejmujące tereny

przeznaczone do magazynowania, przeładowywania, konfekcjonowania wyrobów i produktów przy współdziałaniu różnych środków transportu związanych z logistyką. Tereny te przeznaczone są również dla obiektów koordynacji i badań mających zapewnić sprawny system obsługi i zaopatrzenia obszaru metropolitalnego i regionu. Jako funkcje dopełniające uznaje się funkcję biurową, usługowo-handlową, hotelową, oraz obejmującą centra konferencyjno-wystawiennicze i parkingi wielopoziomowe. Tereny kolejowe zostały oznaczone w Studium symbolem KK i kolorem szarym. Na rysunku projektu planu wyłożonym do publicznego wglądu i dostępnym pod adresem http://www.mpu.lodz.pl/page/index.php?str=300&id=295 wyrys ze Studium został umieszczony w prawym górnym rogu i nie sposób doszukać się na terenie opracowania planu miejscowego terenu kolejowego w postaci, jak w przyjętym projekcie. „Przecięcie" działki Spółki na skos z południowego zachodu na północny wschód terenem kolejowym jest całkowicie sprzeczne z rozwiązaniami przyjętymi w Studium. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Tym samym plan miejscowy musi być zgodny ze studium. Wątpliwości w tym zakresie nie ma także orzecznictwo (wyrok WSA w Krakowie z 2010-11-29, II SA/Kr 632/10, wyrok NSA z 22 stycznia 2013 r. sygn. akt II OSK 2329/12). Składający uwagi podnieśli, że projekt planu pozostaje w sprzeczności ze Studium, bowiem dopuszcza przeznaczenie pod tereny kolejowe, podczas gdy Studium przewiduje dla tego terenu przeznaczenie pod centra logistyczne. W ocenie Zainteresowanych uchwalenie planu w zaproponowanej wersji nie jest możliwe bowiem uchwalony plan byłby niezgodny z prawem. Zdaniem Wnoszących uwagi w celu doprowadzenia do zgodności projektu planu z prawem konieczne jest usunięcie z projektu planu wszystkich zapisów dotyczących przeznaczenia terenu oznaczonego 7KK po 2030 r. oraz zmiana rysunku poprzez jednolite oznaczenie terenów Spółki symbolem PL i usunięcie oznaczenia 7KK.

Składający uwagi podnieśli, że nie zmienia powyższych uwag treść § 22 ust. 9 uchwały dopuszczająca budowę centrów logistycznych do 2030 r. na przedmiotowych terenach, albowiem zgodność albo niezgodność ze Studium musi być oceniana na dzień uchwalenia planu. Podkreślali, że skoro w chwili obecnej Studium nie przewiduje tam terenów kolejowych to nie powinno się takich terenów przewidywać.

Zdaniem Zainteresowanych przyjęcie planu w wersji będącej przedmiotem wyłożenia narazi gminę na zapłatę odszkodowań w znacznej wysokości. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy 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 stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Składający uwagi podnosili również, że roszczenia przysługują także w sytuacji uchwalenia planu, co ich zdaniem ma miejsce w przedmiotowej sprawie. Zdaniem Zainteresowanych żaden przepis prawa nie ograniczał Spółki do wykorzystania nieruchomości w celu budowy centrum logistycznego na całości dwóch działek. W momencie uchwalenia planu w zaproponowanej treści wykorzystanie obu działek (stanowiących zwartą całość) zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem staje się niemożliwe. W ocenie Składających uwagę roszczenia względem miasta Łódź nie ograniczą się więc wyłącznie do terenu przeznaczonego pod teren kolejowy (7KK) ale także do pozostałej części gruntu, bowiem lokalizacja centrum logistycznego na tak podzielonym terenie traci ich zdaniem rację bytu. Tym samym korzystanie z nieruchomości w pozostałej części stanie się istotnie ograniczone.

Zdaniem Zainteresowanych uchwalenie planu w takiej wersji pociągnąć może konieczność zapłaty przez miasto Łódź odszkodowania właścicielowi terenu.

W ocenie Wnoszących uwagę wartość ewentualnych odszkodowań przyjęta w Prognozie finansowych skutków uchwalenia przedmiotowego planu nie odzwierciedla rzeczywistego stanu rzeczy. Spółka dysponuje operatem, który wyceniał działkę o nr 786/2 (przeznaczoną pod teren lotniska), która przylega bezpośrednio do działki nr 787/1 gdzie wartość 1 m^2 gruntu to kwota 94 zł 84 gr. Pomnożenie tej kwoty przez powierzchnię 226 297 m^2 daje kwotę 21 462 007 zł 48 gr. Zdaniem Zainteresowanych odszkodowanie związane z uchwalonym planem może więc przekroczyć kwotę 20 milionów złotych. Zarzucili opracowanej prognozie finansowych skutków uchwalenia przedmiotowego planu nieaktualność.

Składający uwagi podnieśli, że inwestycja w nieruchomości ma zawsze charakter długoterminowy. Każdemu inwestorowi trudno będzie podjąć decyzję ze świadomością, że z założenia jest ona maksymalnie 15-letnia. Zapisy planu dopuszczające możliwość tymczasowej lokalizacji centrów logistycznych mogą więc pozostać martwe. W takiej sytuacji bardziej uzasadnione gospodarczo jest przeznaczenie terenu pod centra logistyczne niż pod tereny kolejowe. Istnieje większe prawdopodobieństwo przysporzenia korzyści wspólnocie samorządowej poprzez utworzenie nowych miejsc pracy w centrum logistycznym niż jakakolwiek korzyść ze strony instytucji zarządzającej kolejami. Jest całkowicie pewne, że obowiązek zapłaty ogromnych odszkodowań spadnie na gminę.

W tym stanie rzeczy Zainteresowani wnioskowali o uwzględnienie uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. uznaje za konieczną przebudowę Łódzkiego Węzła Kolejowego z włączeniem do projektowanych i modernizowanych na terenie kraju linii kolejowych w tym projektowanej linii kolejowej dużych prędkości (300 km/h) Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań, jako zadania wynikającego z rządowego „Programu budowy i uruchomienia kolei dużych prędkości w Polsce". Ustalenia Studium w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązują wg zasad określonych w rozdziale XXIX Studium. Ustalenie wiodącej funkcji – przeznaczenia terenu w strukturze funkcjonalnej miasta, pokazanej na rysunku Studium Nr 2 i opisanej w Rozdziale XV pkt 4.5. zawiera m. in. zastrzeżenie, iż cyt.: „*przedstawione przeznaczenie terenu odnosi się do wyznaczonego obszaru i oznacza jego wiodącą funkcję. Nie może być odnoszone do poszczególnych nieruchomości, a stanowi ustalenie dla określenia funkcji podstawowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*". Obowiązuje uwzględnienie ustaleń z zakresu układu drogowego miasta, pokazanego na rysunku Studium Nr 8 – załącznik Nr 17 do ww. uchwały Kierunki zagospodarowania – system komunikacyjny miasta. Na ww. rysunku oznaczono projektowany przebieg linii kolejowej dużych prędkości i opisano jako „*Linia kolei dużych prędkości przebieg wymagający studiów i analiz w obszarze województwa i uściślenia na granicy z gminą Łódź*".

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zgodnie z ustaleniami Studium uwzględniają plany budowy linii kolejowej dużych prędkości. Przedmiotowy obszar położony jest w odległości ok. 1 km od granicy miasta. Wprowadzenie przebiegu projektowanej linii kolejowej w obszar planu jest konsekwencją uściślenia jej przebiegu na granicy Łodzi dokonanej w opracowanym na zlecenie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. studium wykonalności dla budowy linii „Y" Warszawa-Łódź-Poznań/Wrocław. W dniu 30 maja 2013 r. Komisja Europejska Rady Unii

Europejskiej i Parlament Europejski podpisały porozumienie w sprawie aktualizacji sieci TEN-T, zgodnie z którym kolej dużych prędkości ma stanowić część transeuropejskiej sieci kolejowej, a proponowana sieć bazowa TEN-T ma zostać ukończona do 2030 r.

Ponadto projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie z wojewodą i zarządem województwa w zakresie zadań rządowych i samorządowych. W związku z powyższym uwaga w zakresie dotyczącym zgodności projektu planu ze Studium jest bezzasadna.

Bezzasadnym jest również zarzut ograniczenia Spółki w zakresie możliwości wykorzystania swojej nieruchomości w celu budowy centrum logistycznego na całości działek o nr 786/1 oraz nr 787/1. Dla obszaru, na którym są one zlokalizowane brak jest obowiązującego planu miejscowego. Teren przedmiotowych działek nigdy nie był przeznaczony w planach miejscowych na cele związane z budową centrów logistycznych. Obecnie grunty w granicach w/w działek to grunty rolnicze, w dużej części nieużytkowane. Nigdy dla terenu działek nr 786/1 i 787/1 nie ustalono, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunków zabudowy dla budowy centrum logistycznego, w związku z czym brak jest możliwości stwierdzenia, iż na terenie tych działek mogłoby faktycznie powstać takie centrum.

Projekt planu umożliwia realizację obiektów magazynowych na części terenów przedmiotowych działek w granicach terenów przeznaczonych na tereny centrów logistycznych. Pozostałe części działek przeznaczono na tereny komunikacji, w tym tereny kolei.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu zakłada wartość nieruchomości w granicach obszaru planu na poziomie 100 zł/m^2, co odpowiada wartości określonej w powołanej przez Składającego uwagę wycenie. Jednocześnie prognoza nie uwzględnia kosztów związanych z lokalizacją kolei wysokich prędkości, w tym wykupu gruntów pod jej realizację, gdyż jej budowa nie stanowi realizacji inwestycji celu publicznego stanowiącej zadanie własne gminy. Budowa przedmiotowej linii kolejowej stanowić będzie realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycje te obciążają budżet państwa, jeśli są one w całości lub w części konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Projekt planu, zgodnie z art. 1 ust. 2 w/w ustawy, uwzględnia m. in. prawo własności, walory ekonomiczne przestrzeni oraz potrzeby interesu publicznego, w tym w zakresie budowy dróg publicznych oraz obiektów i urządzeń transportu publicznego.

Interes właściciela nieruchomości w zakresie możliwości zabudowy działki i czerpania z tego korzyści oraz interes miasta w zakresie uzyskania wpływów z podatków związanych z tą zabudową ograniczono w zakresie koniecznym dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym – budowy linii kolejowej wysokich prędkości Warszawa-Łódź-Poznań/Wrocław.

<u>Uwaga nr 4</u>

- wpłynęła 08 kwietnia 2015 r.,
- dotyczyła ustaleń planu,

Pan Paweł Nowaczyk zgłosił następujące uwagi:

1) brak określenia w projekcie planu strefy oddziaływania Kolei Dużych Prędkości - 7KK i dla terenu kolejowego -1KK oraz terenów centrów logistycznych -1PL na zabudowę mieszkalną;
2) brak zgodności z ustaleniami studium;

3) brak informacji na jakiej wysokości terenu planowana jest lokalizacja torów Kolei Dużych Prędkości - 7KK;

4) brak jest informacji o zasadności zastosowania ekranów dźwiękochłonnych (akustycznych) otaczających tereny kolejowe - 1KK i 7KK w rejonie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną;

5) niezrozumiałe jest w planie lokalizacja drogi rowerowej na terenie - 8KK.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

ad. 1) W granicach obszaru planu nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu nie zawiera rozstrzygnięć w zakresie konieczności zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość linii kolejowych (zarówno istniejącej jak i projektowanej) oraz centrów logistycznych na tereny sąsiednie. Opracowana prognoza oddziaływania na środowisko wskazuje w/w inwestycje jako źródło potencjalnych uciążliwości w tym emisji hałasu i zanieczyszczeń. Poziom hałasu powodowany przez istniejącą linię kolejową nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego w przepisach prawa z zakresu ochrony środowiska – nie wymaga zastosowania rozwiązań ograniczających jej uciążliwość. W stosunku do inwestycji projektowanych na obecnym etapie, przy braku informacji o planowanym natężeniu ruchu (drogi i linie kolejowe), skali inwestycji (centra logistyczne) brak jest możliwości przeprowadzenia jednoznacznej oceny w zakresie ich oddziaływania na środowisko. Szczegółowe analizy w zakresie oddziaływania na środowisko poszczególnych inwestycji zostaną przeprowadzone na etapie projektowania inwestycji oraz na etapie analizy porealizacyjnej.

ad. 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. uznaje za konieczną przebudowę Łódzkiego Węzła Kolejowego z włączeniem do projektowanych i modernizowanych na terenie kraju linii kolejowych w tym projektowanej linii kolejowej dużych prędkości (300 km/h) Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań, jako zadania wynikającego z rządowego „Programu budowy i uruchomienia kolei dużych prędkości w Polsce". Ustalenia Studium w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązują wg zasad określonych w rozdziale XXIX Studium. Ustalenie wiodącej funkcji – przeznaczenia terenu w strukturze funkcjonalnej miasta, pokazanej na rysunku Studium Nr 2 i opisanej w Rozdziale XV pkt 4.5. zawiera m. in. zastrzeżenie, iż cyt.: „*przedstawione przeznaczenie terenu odnosi się do wyznaczonego obszaru i oznacza jego wiodącą funkcję. Nie może być odnoszone do poszczególnych nieruchomości, a stanowi ustalenie dla określenia funkcji podstawowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*". Obowiązuje uwzględnienie ustaleń z zakresu układu drogowego miasta, pokazanego na rysunku Studium Nr 8 – załącznik Nr 17 do ww. uchwały Kierunki zagospodarowania – system komunikacyjny miasta. Na ww. rysunku oznaczono projektowany przebieg linii kolejowej dużych prędkości i opisano jako „*Linia kolei dużych prędkości przebieg wymagający studiów i analiz w obszarze województwa i uściślenia na granicy z gminą Łódź*". Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zgodnie z ustaleniami Studium uwzględniają plany budowy linii kolejowej dużych prędkości. Przedmiotowy obszar położony jest w odległości ok. 1 km od granicy miasta. Wprowadzenie przebiegu projektowanej linii kolejowej w obszar planu jest konsekwencją uściślenia jej przebiegu na granicy Łodzi dokonanej w opracowanym na zlecenie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. studium wykonalności dla budowy linii „Y" Warszawa-Łódź-Poznań/Wrocław. W dniu 30 maja 2013 r. Komisja Europejska Rady Unii Europejskiej

i Parlament Europejski podpisały porozumienie w sprawie aktualizacji sieci TEN-T, zgodnie z którym kolej dużych prędkości ma stanowić część transeuropejskiej sieci kolejowej, a proponowana sieć bazowa TEN-T ma zostać ukończona do 2030 r. Ponadto projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie z wojewodą i zarządem województwa w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

ad. 3) W planie miejscowym określa się m. in. przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Przedmiotowy projekt planu miejscowego ustala warunki dla budowy linii kolei wysokich prędkości – wyznacza tereny pod jej lokalizację. Ustalenie „wysokości terenu" (rzędnych terenu) na jakim będą zlokalizowane tory kolei zostanie dokonane na etapie projektowania inwestycji z uwzględnieniem wymogów technicznych budowy linii kolejowych, istniejących uwarunkowań terenowych, wymogów ochrony środowiska oraz kosztów jej realizacji.

ad. 4) W granicach obszaru planu nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu nie zawiera rozstrzygnięć w zakresie konieczności zastosowania rozwiązań ograniczających uciążliwość linii kolejowych (zarówno istniejącej jak i projektowanej) na tereny sąsiednie. Analizy w zakresie potrzeby zastosowania np. ekranów akustycznych zostaną przeprowadzone na etapie projektowania inwestycji oraz na etapie analizy porealizacyjnej oddziaływania na środowisko. Jeśli w wyniku przeprowadzonych analiz, w ramach przestrzegania przepisów prawa z zakresu ochrony środowiska, zostaną stwierdzone przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach podlegających ochronie akustycznej zostaną zastosowane odpowiednie rozwiązania zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.). Na obecnym etapie, przy braku informacji o planowanym natężeniu ruchu, brak jest możliwości przeprowadzenia jednoznacznej oceny w tym zakresie.

ad. 5) Dla terenu 8KK dopuszczono tymczasowe zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z ustaleniami planu jak dla terenu drogi zbiorczej 1KDZ 1/2, w tym budowę drogi rowerowej. Obecnie teren 8KK wraz z terenami 1KDZ 1/2 i 2KDZ 1/2 zlokalizowany jest na przebiegu istniejącej ul. Sanitariuszek, ulicy klasy zbiorczej Z. Zasadnym jest dla dróg klasy Z, dróg o dużej intensywności ruchu, wprowadzenie rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo jej użytkowników, w szczególności niechronionych (w tym rowerzystów). W przypadku przebudowy ul. Sanitariuszek zostanie również przebudowana droga rowerowa, o ile zostanie wybudowana w ramach tymczasowego sposobu zagospodarowania.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

–

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia .....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. **Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące m. in.:

1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;

2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż w rozwiązaniach planu wprowadzono szereg rozwiązań związanych z rozbudową i przebudową układu drogowego, rozwoju zainwestowania na terenach dotychczas niezagospodarowanych wymagających urządzenia dróg i budowy sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociągnie za sobą wydatki z budżetu miasta.

2. **Inwestycje z zakresu dróg, ulic i placów**

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: ulica zbiorcza, i ulice lokalne.

Realizacja inwestycji z zakresu dróg i ulic obciążających budżet miasta, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane i przebudowywane drogi, urządzenie nawierzchni jezdni i chodników, oświetlenia.

Oświetlenie ulic podlega zapisom prawa energetycznego, a ich wykonanie poprzedzone musi być koncepcją zaopatrzenia w energię zgodnie z zamierzeniami gminy i ujętą w planach inwestycyjnych gestora sieci.

3. **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

1) sieci wodociągowej - budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, służącej zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę terenów zainwestowanych. Przewiduje się budowę nowej sieci o długości ok. 934,0 m;

2) sieci kanalizacyjnej - budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków. Przewiduje się budowę nowej sieci o długości ok. 390,0 m.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będę zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż:

1) realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, m. in. przebudowa sieci, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci;

2) przebudowa skrzyżowania linii kolejowej z ulicą Sanitariuszek obciążać będzie zarządzającego linią kolejową.

Ewentualny udział finansowy miasta lub podmiotów prywatnych może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

4. **Finansowanie inwestycji**

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

1) z budżetu miasta;

2) z środków zewnętrznych:

   a) współfinansowane w ramach m. in.: funduszy pomocowych Unii Europejskiej,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;

3) kredytów i pożyczek bankowych.

Inwestycje realizowane będę sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym miasta, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Łodzi, w tym m. in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju miasta.

Miasto wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskiwania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jego zadań własnych.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLIX/1005/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 września 2012 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek. W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko" i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego".

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 35 ha znajduje się w południowo – zachodniej części miasta Łodzi. Położony jest peryferyjnie w stosunku do głównych struktur miasta, w odległości około 1,0 km od administracyjnych granic miasta. Obejmuje tereny pomiędzy ul. Sanitariuszek, torami kolejowymi, ul. Ikara i terenem lotniska. W zachodniej części obszaru znajduje się teren kolejowy obejmujący dwutorową linię kolejową nr 14 relacji Łódź Kaliska – Ostrów Wielkopolski – Tuplice. Od strony wschodniej i południowo-wschodniej obszar objęty planem sąsiaduje z terenem portu lotniczego im. Wł. Reymonta w Łodzi. Północna i południowa granica obszaru przebiega wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Ikara na północy i ulicy Sanitariuszek na południu.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:

1) tereny centrów logistycznych, oznaczone symbolem PL;
2) tereny kolei, oznaczone symbolem KK;
3) tereny dróg publicznych:
   a) ulic zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ,
   b) ulic lokalnych, oznaczone symbolem KDL.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w sposób następujący:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów mając na uwadze potrzebę dostosowania do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących, posiadającej walory architektoniczne;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymogów w zakresie ochrony powietrza oraz wymogów w zakresie

ochrony wód powierzchniowych i podziemnych; nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenu w całości pod funkcje nierolnicze i nieleśne ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytku archeologicznego i wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej; wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, kolei i lotnictwa, uwzględnienie rozwiązań zwiększających bezpieczeństwo ruchu (budowę bezkolizyjnych skrzyżowań ul. Ikara z liniami kolejowymi) oraz nakazu dostosowania terenów przestrzeni publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie przeważającej części obszaru planu na tereny centrów logistycznych – funkcję, do której pełnienia obszar jest predysponowany ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, linii kolejowej, drogi o znaczeniu ponadlokalnym oraz dostępność do sieci infrastruktury technicznej;
7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją obszaru w otoczeniu lotniska oraz poprzez wskazanie obowiązków wynikających z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
9) potrzeby interesu publicznego – poprzez uwzględnienie w przeznaczeniu terenu zadań w zakresie: zachowania istniejącej linii kolejowej z możliwością jej przebudowy, budowy linii kolei dużych prędkości oraz związanej z tym przebudowy układu drogowego, zachowania istniejących dróg publicznych z uwzględnieniem ich przebudowy do parametrów wymaganych przepisami prawa oraz budowy docelowego układu w związku z projektowanym przeznaczeniem;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym, brak ograniczeń w zakresie bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
    a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 18 lutego do 18 marca 2015 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jaki na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 3 marca 2015 r.,
d) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i wniosków do planu,
e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
f) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych uwag i wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonał analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie wskazano tereny dla rozwoju centrów logistycznych oraz tereny kolei, w tym korytarz dla budowy kolei dużych prędkości. W kolejnych etapach prowadzonej procedury opracowania projektu planu rozpatrywane były różne warianty rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m. in. przez: organy i instytucje uprawione do opiniowania, uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane, w tym: mieszkańców obszaru, właścicieli nieruchomości w jego granicach oraz potencjalnych inwestorów. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Mając na uwadze ochronę interesu prywatnego uwzględniono zgłoszony prywatny wniosek poprzez przeznaczenie przeważającej części działek nr 786/1 i 787/1 na tereny centrów logistycznych. Nie uwzględniono zgłaszanych uwag w zakresie kwestionującym przeznaczenie terenów na cele publiczne – budowę drogi publicznej wzdłuż torów kolejowych łączącej ul. Sanitariuszek i z ul. Ikara, lokalizację projektowanej kolei dużych prędkości, przeznaczenie terenów na centra logistyczne. Ingerencja w interesy prywatne w zakresie przeznaczenia części działek na cele publiczne związane z budową dróg publicznych ograniczona została do niezbędnego minimum pozwalającego na realizację dróg w zgodzie z wymogami przepisów prawa. Zabezpieczenie interesów publicznych nastąpi poprzez przeznaczenie części terenów pod projektowaną linię kolejową dużych prędkości (300 km/h) Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań, jako zadania wynikającego z rządowego „Programu budowy i uruchomienia kolei dużych

prędkości w Polsce". Po analizie uwag w zakresie wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej uznano, że ze względów na konflikt funkcjonalny oraz brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uwzględnianie ich mogłoby stać się źródłem kolizji pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi a magazynowymi i komunikacyjnymi.
Dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych i linii kolejowej oraz lotniska – korytarzy i punktów węzłowych przepływu osób i towarów;
2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dostosowanie ul. Ikara dla potrzeb publicznego transportu autobusowego oraz zachowanie istniejącej linii kolejowej wraz z przystankiem z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dostosowanie ul. Ikara do parametrów umożliwiających budowę drogi rowerowej, uwzględnienie możliwości budowy bezkolizyjnego skrzyżowania ul. Ikara z liniami kolejowymi;
4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane centra logistyczne stanowią funkcję uzupełniającą dla lotniska; obszar charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 3 lipca 2013 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXVI/1415/13 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.
Analiza wskazuje na:

1) wyznaczony w *Studium wykonalności budowy linii dużych prędkości Warszawa/Łódź – Poznań/Wrocław* przebieg przez obszar planu linii kolejowej dużych prędkości;
2) wyznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowo-magazynowo-składowych o łącznej powierzchni niemal 3 tys. ha, gdzie wiele nowych terenów inwestycyjnych położonych jest poza zasięgiem infrastruktury technicznej – problem nie dotyczy obszaru planu, który posiada dostęp do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
3) szereg zgłoszonych wniosków, w tym dwóch dotyczących obszaru planu, o przeznaczenie terenów na centra logistyczne.

Rozwiązania projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów pod rozwój centrów logistycznych jak i trasowanie linii kolei dużych prędkości są zgodne z wynikami ww. analizy.

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie oszacowanymi wpływami do budżetu Gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń:

- wpływy - ok. 1,92 mln zł,
- wydatki w przypadku realizacji docelowego zagospodarowania - ok. 4,76 mln zł,

lub

- wydatki w przypadku decyzji o realizacji tymczasowego zagospodarowania terenu do czasu realizacji kolei dużych prędkości - ok. 4,93 mln zł.

Przedstawione w niniejszej prognozie skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywane w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu miasta wskazują, iż spodziewane, możliwe do przewidzenia w chwili obecnej wpływy do budżetu miasta mogą być niższe niż wydatki.

Realizacja ustaleń planu w zakresie planowanej budowy linii kolei dużych prędkości pociąga za sobą konieczność pozyskania na ten cel terenu w granicach obszaru planu o powierzchni ok 3,5 ha. Przy szacowanej cenie $1m^2$ gruntu w obszarze planu, wartość terenu przeznaczonego pod budowę linii kolejowej wynosi ok. 3,5 mln zł. Brak jest możliwości oszacowania kosztów budowy linii w obszarze planu – wyliczenie może być dokonane, gdy będą znane szczegółowe rozwiązania techniczne jej budowy. Projekt budowy linii jest w fazie koncepcyjnej.

Koszty budowy linii kolejowej dużych prędkości i pozyskania gruntów na ten cel, jako inwestycji o znaczeniu krajowym nie obciążają budżetu Gminy.

W trakcie opracowywania projektu planu przeprowadzono badanie rozwiązań przyjętych w projekcie planu w zakresie nienaruszania ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Studium uznaje za konieczną przebudowę Łódzkiego Węzła Kolejowego z włączeniem do projektowanych i modernizowanych na terenie kraju linii kolejowych w tym projektowanej linii kolejowej dużych prędkości (300 km/h) Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań, jako zadania wynikającego z rządowego „Programu budowy i uruchomienia kolei dużych prędkości w Polsce". Ustalenia Studium w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązują wg zasad określonych w rozdziale XXIX Studium. Ustalenie wiodącej funkcji – przeznaczenia terenu w strukturze funkcjonalnej miasta, pokazanej na rysunku Studium Nr 2 i opisanej w Rozdziale XV pkt 4.5. zawiera m. in. zastrzeżenie, iż cyt.: *„przedstawione przeznaczenie terenu odnosi się do wyznaczonego obszaru i oznacza jego wiodącą funkcję. Nie może być odnoszone do poszczególnych nieruchomości, a stanowi ustalenie dla określenia funkcji podstawowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*". Obowiązuje także uwzględnienie ustaleń z zakresu układu drogowego miasta, pokazanego na rysunku Studium Nr 8 – załącznik Nr 17 do ww. uchwały Kierunki zagospodarowania – system komunikacyjny miasta. Na ww. rysunku oznaczono projektowany przebieg linii kolejowej dużych prędkości

i opisano jako *„Linia kolei dużych prędkości przebieg wymagający studiów i analiz w obszarze województwa i uściślenia na granicy z gminą Łódź"*.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu zgodnie z ustaleniami Studium uwzględniają plany budowy linii kolejowej dużych prędkości. Przedmiotowy obszar położony jest w odległości ok. 1 km od granicy miasta. Wprowadzenie przebiegu projektowanej linii kolejowej w obszar planu jest konsekwencją uściślenia jej przebiegu na granicy Łodzi dokonanej w opracowanym na zlecenie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. „Studium wykonalności dla budowy linii „Y" Warszawa-Łódź-Poznań/Wrocław". W dniu 30 maja 2013 r. Komisja Europejska Rady Unii Europejskiej i Parlament Europejski podpisały porozumienie w sprawie aktualizacji sieci TEN-T, zgodnie z którym kolej dużych prędkości ma stanowić część transeuropejskiej sieci kolejowej, a proponowana sieć bazowa TEN-T ma zostać ukończona do 2030 r.
Należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zmianami).

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień.

Wyłożenie odbyło się w dniach od 18 lutego do 18 marca 2015 r. Uwagi można było składać do dnia 8 kwietnia 2015 r. W ramach procedury wyłożenia przeprowadzono w dniu 3 marca 2015 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Do projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi, które zostały nieuwzględnione (zarządzeniem Nr 911/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 kwietnia 2015 r.).

W związku z powyższym, stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Łodzi przedstawia Radzie Miejskiej w Łodzi projekt niniejszej uchwały wraz z nieuwzględnionymi uwagami celem uchwalenia.

DYREKTOR
dr inż. arch. Robert Warsza

SKARBNIK MIASTA ŁODZI

Łódź, dnia 22 maja 2015 r.

DFP-Bd-II.3024.93.2015

Pan
Robert Warsza
Dyrektor
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi
w Departamencie Komunikacji
Społecznej i Zdrowia
Urzędu Miasta Łodzi

W związku z pismem z dnia 18 maja 2015 r. w sprawie zajęcia stanowiska lub zaparafowania projektu uchwały w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Santtartuszek*, informuję, iż biorąc pod uwagę oszacowanie skutków finansowych nie wnoszę uwag do przedłożonego projektu.

Krzysztof Mączkowski