

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2025 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej.

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

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

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) działka narożna – działka budowlana, granicząca z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;

- 3) elewacja frontowa – elewacja zabudowy frontowej znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej,
 - c) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin elewacyjnych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
 - d) elementów nadwieszzeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - e) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - f) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - g) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - h) instalacji artystycznych, elementów montażowych zielonych ścian;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełniania całej długości linii w przypadku występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 12) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 70% długości linii w strefie dopuszczalnego odsunięcia wskazanej na rysunku planu;
- 13) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 14) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 15) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 16) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie,

- c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 17) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 18) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
- a) dla terenów dróg publicznych – liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu i klasę drogi,
- b) dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga – numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 20) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 21) układ kompozycyjny elewacji – układ pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych na elewacji;
- 22) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 23) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 27) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje: wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, garaży oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 28) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 29) zielony dach – dach o powierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin wieloletnich.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:

- a) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy z poszanowaniem historycznego układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych,
 - b) tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
 - c) rozbudowę systemu przestrzeni publicznych i podnoszenie jakości jego użytkowania;
- 2) tereny: 1.4.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1MW/U, 3.2MW/U, 4.1.MW/U, 4.2.MW/U, 4.4.MW/U, 5.5.MW/U, 6.1MW/U, 6.3MW/U, 6.5MW/U. 7.1.MW/U i 7.3MW/U zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość:
 - realizacji zieleni, z wyłączeniem drzew,
 - lokalizacji urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości:
 - mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej dla terenów oznaczonych symbolami: 1.4.MW/U, 1.5MW/U, 4.2MW/U, 4.4MW/U, 6.1.MW/U, 6.3.MW/U i 6.5.MW/U,
 - mniejszej niż 16,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej dla pozostałych terenów,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej:
 - w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, a także wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej sytuowania w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) dla budowli, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m,
 - b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 2,0,
 - c) wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych – maksimum 4,0 m,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów:
 - przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- nieosiągającej minimalnej intensywności zabudowy albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie,
- e) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wyłącznie w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania elewacji frontowych z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem lub innym odmiennym elementem architektonicznym,
 - b) zakaz realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych albo przeszkleń,
 - c) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla:
 - ryzalitowej kompozycji elewacji frontowej pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% długości ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 3,0 m,
 - podcieni lub loggii,
 - elewacji kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową;
- 7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
 - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu, urządzeń fotowoltaicznych,
 - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło bezbarwne w odcieniach szarości,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej w odcieniach szarości, grafitu lub srebra,
 - dachówki w odcieniach szarości, grafitu lub czerwieni,
 - urządzeń fotowoltaicznych,
 - szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
- d) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-c w przypadku:
 - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
 - zielonych dachów i ścian;
- 8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

a) zakaz:

- umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- umieszczania na dachach budynków urządzeń technicznych w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznych oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 3,0 m,

b) dopuszczenie:

- umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, jako wolnostojących, nadbudowanych lub wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków lub ich części o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m.

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

1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:

- a) tereny dróg publicznych: KDL+T, KDL i KDD,
- b) tereny zieleni urządzonej ZP,
- c) tereny publicznych ciągów pieszych KDX;

- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska usługowe, handlowe lub gastronomiczne.

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;

2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
- b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
- c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

3) w zakresie ochrony wód – nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących

zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;

- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MW/U z zastrzeżeniem lit. b, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) tereny: 1.4.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1MW/U, 3.2MW/U, 4.1.MW/U, 4.2.MW/U, 4.4.MW/U, 5.5.MW/U, 6.1MW/U, 6.3MW/U, 6.5MW/U, 7.1.MW/U i 7.3MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - c) istniejącą zabudowę zlokalizowaną w terenie 6.2.U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach: KDL+T, KDL, KDD, KDW, KDX i ZP odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/357 – zespół willowo-ogrodowy Juliusza Müllera, oznaczony na rysunku planu symbolem R1, dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków, oznaczoną na rysunku planu oraz wskazuje się granice obszarów historycznych układów urbanistycznych oraz krajobrazów kulturowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami „Osada Nowa Łódka 1827” i „Posiadła Wodno-Fabryczne”, oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę;
- 3) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych dla terenów, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

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

2. Parametry dotyczące działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanej na rysunku planu strefy kontrolowanej od gazociągu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa:
 - a) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź – na obszarze całego planu,
 - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu,
 - c) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na obszarze całego planu;
- 4) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla instalacji wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów: MW/U, U i ZP.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny:
 - a) ulicy lokalnej z torowiskiem tramwajowym, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL+T,
 - b) ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL,
 - c) ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD,
 - d) drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.4.KDW,
 - e) innych szlaków komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.6.KDX, 5.3.KDX, 6.6.KDX, 6.7.KDX, 2.4.ZP i 6.4.ZP,
 - f) dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowią ul. Milionowa, ul. Dębowa, ul. Praska, ul. Zarzevska i ul. Krucza;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
 - a) ulicy lokalnej z torowiskiem tramwajowym, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL+T,
 - b) ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL.

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań:
 - w terenach: 1.2.MW/U, 1.3.MW/U, 1.4.MW/U, 1.5.MW/U i 7.1.MW/U oraz dla działek narożnych w terenach: 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 4.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.3.MW/U, 6.5.MW/U i 7.3.MW/U – minimum 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
 - w pozostałych terenach – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów:
 - a) dla mieszkań – 1 stanowisko na każde 10 mieszkań,
 - b) dla usług:

- hotelowych – 1 stanowisko na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałych – 6 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w terenach: 1.2.MW/U, 1.3 MW/U, 1.4MW/U, 1.5MW/U, 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 4.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.3.MW/U, 6.5.MW/U, 7.1.MW/U i 7.3.MW/U, w przypadku zabudowy istniejącej podlegającej remontowi i przebudowie, a także jej rozbudowy i nadbudowy nie stosuje się wymogów określonych w pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów – 0.
2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:
- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągląć w górę do kolejnej liczby naturalnej;
 - 2) poprzez sumowanie minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.
3. Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
 - 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach: dróg publicznych, ciągów pieszych i zieleni urządzonej;
 - 3) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, stacji ładowania oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.
2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w ul. Stanisława Przybyszewskiego;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny I;
- 3) podstawowe odbiorniki nadmiaru wód opadowych i roztopowych – rzeka Jasień, kolektor ogólnospławny I;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Zarzewskiej oraz gazociąg średniego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Milionowej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania: Dąbrowska 110/15 kV, Milionowa 110/15 kV oraz Polesie 110/15 kV;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 200 zlokalizowane w ul. Zarzewskiej oraz 2 x Dn 100 zlokalizowane w ul. Senatorskiej.

§ 14. 1. Ustala się granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1.KDL+T, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD – dla dróg publicznych;
- 2) 1.6.KDX, 5.3.KDX, 6.6.KDX i 6.7.KDX – dla publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych;
- 3) 2.4.ZP i 6.4.ZP – dla publicznie dostępnych samorządowych terenów zieleni urządzonej;
- 4) MW/U – dla zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;

5) U – dla samorządowych instytucji kultury i oświaty.

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

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

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów: 1.2.MW/U, 1.3.MW/U i 2.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytków podlegającymi ochronie określone w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E1	ul. Senatorska 4, Willa rodziny Szarfów	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – półkolisty ryzalit, b) detal architektoniczny – ornament, gzymsy; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – balkon, b) detal architektoniczny – gzymsy; 3) Elewacja wschodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – dobudówka z tarasem, b) detal architektoniczny – gzymsy
E5	ul. Stanisława Przybyszewskiego 10, Willa Eugeniusza Geyera	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, nadproża, naczółki, ornament, gzymsy, wsporniki; 2) Elewacja północna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, naczółek, ornament, gzymsy, wsporniki, podokienniki, opaski okienne; 3) Elewacja zachodnia:

		a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit z wykuszem; b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, nadproża, naczółki, ornament, gzymsy, podokienniki i wsporniki; 4) Elewacja wschodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit z wykuszem, taras; b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, nadproża, naczółki, ornament, gzymsy, podokienniki i wsporniki; 5) Bryła; 6) Wysokość
--	--	---

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1.2.MW/U – maksimum 45%,
- dla terenu 1.3.MW/U – maksimum 20%,
- dla terenu 2.1.MW/U – maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 1.2.MW/U – minimum 0,2, maksimum 0,8,
- dla terenu 1.3.MW/U – minimum 0,2, maksimum 0,4,
- dla terenu 2.1.MW/U – minimum 0,2, maksimum 0,7,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 2.1.MW/U – minimum 30%,
- dla pozostałych terenów – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy zlokalizowanej w terenie 1.2.MW/U – maksimum 15 m,
- dla zabudowy zlokalizowanej w terenach 1.3.MW/U i 2.1.MW/U – maksimum 12 m,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30° i kalenicy głównej równoległej do ulicy.

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

1) minimalną powierzchnię działki – 1200 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) dla terenu 2.1.MW/U – 90° z tolerancją do 10°,
- b) dla pozostałych terenów – 90° z tolerancją do 2°.

§ 17. 1. Dla terenu 1.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,5, maksimum 2,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) wysokość zabudowy frontowej – minimum 8 m, maksimum 18 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połąci do 20° i kalenicy głównej równoległej do ulicy;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 18 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połąci do 20°.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 35 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 18. 1. Dla terenów: 1.4.MW/U, 1.5.MW/U i 2.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytków podlegającymi ochronie określone w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E2	ul. Senatorska 8, Dom mieszkalny Józefa Rericha (z portiernią)	1) Fasada: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny: płaskorzeźby podokienne, obramienia okienne, nadproża, ornament, płyciny; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny – opaski okienne, gzymsy; 3) Portiernia - detal architektoniczny: gzymsy, pilastry; 4) Bryła domu oraz portierni; 5) Wysokość domu oraz portierni
E3	ul. Senatorska 10, Budynek mieszkalny z krótką oficyną zachodnią	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit, balkon, b) detal architektoniczny – boniowanie, gzyms

		kordonowy i wieńczący, barierki okienne, kraty okienne; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit, wykusz, b) detal architektoniczny – gzyms wieńczący; 3) Oficyna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit klatki schodowej, balkony z historycznymi balustradami, b) detal architektoniczny – gzyms wieńczący
E4	ul. Senatorska 12, Przyfabryczny budynek mieszkalny	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – balkon, b) detal architektoniczny – obramienia okienne, płyciny, gzyms; 2) Elewacja wschodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit, b) detal architektoniczny – pilastry, płyciny podokienne, gzymsy, ornamant
E6	ul. Stanisława Przybyszewskiego 12, Zespół fabryczny Ignacego Rassalskiego Przemysł Powroźniczy „Napęd”	1) Fasada: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – obramienia okienne, gzymsy, ornamant, płyciny podokienne, attyka, gzymsy; 2) Elewacja warsztatów tkackich: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – nadproża, pilastry; 3) Elewacja budynku biurowego: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 2.2.MW/U – minimum 0,4, maksimum 0,7,
 - dla pozostałych terenów – minimum 0,4, maksimum 1,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla terenu 2.2.MW/U – minimum 6 m, maksimum 11 m,
 - dla pozostałych terenów – minimum 6 m, maksimum 18 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połaci do 20° i kalenicy głównej równoległej do ulicy.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 19. 1. Dla terenów: 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 4.1.MW/U, 5.5.MW/U, 6.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytków podlegającymi ochronie określone w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E7	ul. Sosnowa 32/ Stanisława Przybyszewskiego 20, Kamienica (budynek frontowy narożny)	1) Fasada i elewacja południowa: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – balkony, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, podproża, naczółki, płyciny podokienne, gzymsy, konsole; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzality, b) detal architektoniczny – gzymsy
E8	ul. Sosnowa 30, Kamienica (budynek frontowy)	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – płytkie ryzality, balkony, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, naczółki, płyciny podokienne, nadproża, gzymsy; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – gzymsy
E9	ul. Sosnowa 20, Kamienica (budynek frontowy)	1) Fasada i elewacja południowa: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit, balkony, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, płyciny podokienne, nadproża, gzymsy; 2) Elewacja tylna: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji; 3) Przejazd bramowy – pilastry ścienne, sklepienie
E15	ul. Krucza 14, Dom mieszkalny	1) Bryła; 2) Wysokość

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenów 2.3.MW/U i 5.5.MW/U – maksimum 60%, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- dla terenów: 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 6.1.MW/U i 7.1.MW/U – maksimum 70%, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- dla terenów 4.1.MW/U i 6.3.MW/U – maksimum 80%,

- dla działek narożnych w terenach: 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 5.5.MW/U, 6.1.MW/U i 7.1.MW/U – 80%,
- b) intensywność zabudowy:
 - dla terenów: 2.3.MW/U, 3.1.MW/U i 5.5.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,2,
 - dla terenów: 3.2.MW/U, 4.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów: 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U i 5.5.MW/U – minimum 15%,
 - dla terenów: 4.1.MW/U, 6.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U – minimum 10%, z wyjątkiem działek, na których powierzchnia zabudowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków stanowi więcej niż 65% powierzchni działki – minimum 5%,
- d) w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy, towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchnia zabudowy do 90%,
 - intensywność zabudowy o 0,4;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) wysokość zabudowy frontowej:
 - dla terenów: 2.3.MW/U, 3.1.MW/U i 5.5.MW/U – minimum 9 m, maksimum 19 m,
 - dla terenów 3.2.MW/U i 4.1.MW/U – minimum 9 m, maksimum 18 m,
 - dla terenów: 6.1.MW/U, 6.3.MW/U i 7.1.MW/U – minimum 6 m, maksimum 16 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połaci do 20° i kalenicy głównej równoległej do ulicy;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 14 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 10 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 10 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połaci do 20°.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 20. 1. Dla terenów: 4.2.MW/U, 4.3.MW/U, 4.4.MW/U, 6.5.MW/U i 7.3.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytków podlegającymi ochronie określone w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabudku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E10	ul. Stanisława Przybyszewskiego 24, Dom Ludwika Steinerta (dom mieszkalny z oficyną, budynek gospodarczy)	1) Fasada: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – obramienia okienne, nadproża, naczółki, kolumny, płyciny podokienne, gzymsy, konsole, fryz kostkowy; 2) Elewacja południowa: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – obramienia okienne, nadproża, naczółki, płyciny podokienne, gzymsy, konsole, fryz kostkowy; 3) Elewacja oficyny: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – obramienia okienne, nadproża, gzymsy
E11	ul. Brzozowa 17, Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – balkony, ryzality ze zwieńczeniami, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia i opaski okienne, płyciny podokienne, nadproża, gzymsy; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – gzymsy
E12	ul. Brzozowa 11, Zespół fabryczny Winklera, Gärtnera i Bormana następnie Eitingon i S-ka (zespół tkalni szedowej)	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit, b) detal architektoniczny – nadproża, gzymsy, płyciny podokienne
E13	ul. Brzozowa 5/7, Zespół fabryczny Winkler, Gärtner, Borman następnie Eitingon i S-ka (szwalnia, budynek produkcyjno-administracyjny)	1) Fasada budynku frontowego – ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit klatki schodowej; 2) Elewacja tylna budynku frontowego – ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit klatki schodowej; 3) Elewacja dawnego kantoru – ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – balkon
E16	ul. Stanisława Przybyszewskiego 39/ Suwalska 1, Kamienica (budynki frontowe)	1) Fasada: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, płyciny podokienne, nadproża, naczółki, ornament, gzymsy; 2) Elewacja tylna: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji; 3) Elewacja budynku od strony ul. Suwalskiej: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – boniowanie, opaski okienne, płyciny podokienne, gzymsy
E20	ul. Suwalska 2/4, Kamienica (budynek frontowy)	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzality; b) detal architektoniczny – attyka, płyciny podokienne, gzymsy;

		2) Elewacja tylna: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji – ryzalit klatki schodowej
E21	ul. Stanisława Przybyszewskiego 45, Kamienica (budynek frontowy)	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – balkony, b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, płyciny podokienne, nadproża, naczółki, ornament, wsporniki, gzymsy; 2) Elewacja tylna: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji
E22	ul. Stanisława Przybyszewskiego 47/49 Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – płytkie ryzality ze zwieńczeniami, b) detal architektoniczny – opaski okienne, płyciny podokienne, ornament, nadproża, gzymsy; 2) Elewacja tylna: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji; 3) Elewacja oficyny: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji – ryzalita klatek schodowych ze zwieńczeniami
E23	ul. Praska 1 Kamienica (budynek frontowy)	1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – balkony, b) detal architektoniczny – boniowanie, opaski okienne, płaskorzeźby podokienne, ornament, gzymsy; 2) Elewacja tylna: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%, z zastrzeżeniem dla działek narożnych – 80%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów: 4.2.MW/U, 4.3.MW/U i 4.4.MW/U – minimum 15%,
 - dla pozostałych terenów – minimum 10%, z wyjątkiem działek, na których powierzchnia zabudowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków stanowi więcej niż 65% powierzchni działki – minimum 5%,

d) w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy, towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchnia zabudowy do 80%,
- intensywność zabudowy o 0,4;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

a) wysokość zabudowy frontowej:

- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22” – minimum 12 m, maksimum 22 m,
- dla zabudowy zlokalizowanej w terenie 4.3.MW/U – minimum 12 m, maksimum 21 m,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 9 m, maksimum 18 m,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połaci do 30° i kalenicy głównej równoległej do ulicy,

- szedowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy zlokalizowanej w terenie 4.3.MW/U – maksimum 23 m,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22” – maksimum 22 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połąci do 30°.
- 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - dla terenów 4.3.MW/U i 4.4.MW/U – 1200 m²,
 - dla pozostałych terenów – 900 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 21. 1. Dla terenów: 5.1.MW/U, 5.2.MW/U i 5.6.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

- 2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne.
- 3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 5.2.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,0,
 - dla terenów 5.1.MW/U i 5.6.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) wysokość zabudowy frontowej – minimum 9 m, maksimum 21 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połąci do 20° i kalenicy głównej równoległej do ulicy;
 - 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 21 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połąci do 20°.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 1200 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 22. 1. Dla terenu 5.4.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytków podlegającymi ochronie określone w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E14	ul. Stanisława Przybyszewskiego 28, Dawny browar Ludwika Keilicha	1) Fasada i elewacja południowa: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – obramienia okienne, kolumny, naczółek, płyciny, gzymsy; 2) Elewacja wschodnia i północna – uksztaltowanie – układ kompozycyjny elewacji

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 75%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 6,5 m,
 - b) dachy – płaskie.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 23. 1. Dla terenu 7.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytków podlegającymi ochronie określone w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry budynku podlegające ochronie
E17	ul. Suwalska 8, Kamienica (budynek frontowy)	1) Fasada: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji,

		b) detal architektoniczny – boniowanie, obramienia okienne, płyciny podokienne, nadproża, gzymsy; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – gzyms wieńczący
E18	ul. Praska 5/7, Fabryka WYROBÓW Bawełnianych i Wełnianych Braci Zajbert następnie Przemysł Włókienniczy Bracia Zajbert, Spółka Akcyjna (od 1922 r.): przędzalnia wysoka, przędzalnia odpadkowa	1) Fasada (elewacja północna): a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji – ryzalit wieży, b) detal architektoniczny – pilastry, gzyms wieńczący; 2) Elewacja południowa: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny – pilastry, gzyms wieńczący; 3) Przędzalnia odpadkowa: ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji – ryzalit
E19	ul. Praska 5/7, Fabryka WYROBÓW Bawełnianych i Wełnianych Braci Zajbert następnie Przemysł Włókienniczy Bracia Zajbert, Spółka Akcyjna (od 1922 r.): tkalnia szedowa, budynek mieszkalny (następnie biurowy), wielofunkcyjny budynek fabryczny	Fasada wielofunkcyjnego budynku fabrycznego: 1) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji – ryzalit klatki schodowej; 2) detal architektoniczny – płyciny podokienne, nadproża, gzyms wieńczący

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 75%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 2,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy zlokalizowanej w strefie wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 21” – maksimum 21 m,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 5 m, maksimum 16 m,

b) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połąci do 20° i kalenicy głównej równoległej do ulicy,
- szedowe.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 24. 1. Dla terenu 6.2.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 5 m, maksimum 8 m,
 - b) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połąci do 20° i kalenicy głównej równoległej do ulicy;

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 25. 1. Dla terenów 2.4.ZP i 6.4.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) dla terenu 6.4.ZP – zabudowa usługowa: usług handlu, gastronomii, edukacji, kultury,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – zabudowy usługowej – dla terenu 6.4.ZP – maksimum 15%,
 - b) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych:
 - dla terenu 2.4.ZP – maksimum 10%,
 - dla terenu 6.4.ZP – maksimum 5%,
 - c) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – zabudowy usługowej – dla terenu 6.4.ZP – minimum 0,00, maksimum 0,15,
 - d) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych:
 - dla terenu 2.4.ZP – minimum 0,00, maksimum 0,2,
 - dla terenu 6.4.ZP – minimum 0,00, maksimum 0,15,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy usługowej – maksimum 5,5 m,
 - b) powierzchnia sprzedaży zabudowy usługowej – usług handlu – maksimum 50 m²,
 - c) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m², wysokości do 4 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które stanowią linie rozgraniczające terenu 6.4.ZP.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 26. 1. Dla terenów dróg publicznych: 1.KDL+T, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulic z torowiskiem tramwajowym klasy lokalnej oraz ulic klas lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi rowerowe,
- b) zieleń,
- c) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów,
- d) infrastruktura techniczna.

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

1) dla terenu 1.KDL+T – ul. Stanisława Przybyszewskiego:

- a) klasę L – lokalna,
- b) torowisko tramwajowe,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,5 m do 23,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 1.KDL – ul. Senatorska:

- a) klasę L – lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,7 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 1.KDD – ul. Stocka:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,7 m do 17,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 2.KDD – ul. Sosnowa:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,3 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 3.KDD – ul. Brzozowa:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,7 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla terenu 4.KDD – ul. Suwalska:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,5 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ścieżek linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zwiększony udział zieleni poprzez spełnienie następujących wskaźników i warunków:

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w terenach: 1.KDL (ul. Senatorska), 1.KDD (ul. Stocka), 2.KDD (ul. Sosnowa), 3.KDD (ul. Brzozowa) i 4.KDD (ul. Suwalska) – minimum 20%;

2) nakaz zagospodarowania co najmniej połowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w formie zieleni średniowysokiej.

§ 27. 1. Dla terenu 7.4.KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi piesze,
- b) drogi rowerowe,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – wynoszącą 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenów: 1.6.KDX, 5.3.KDX, 6.6.KDX i 6.7.KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleni,

b) drogi rowerowe,

c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 1.6.KDX – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 5.3.KDX – zmienną od 4,9 m do 5,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 6.6.KDX – zmienną od 4,9 m do 5,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 6.7.KDX – zmienną od 5,9 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kowalik

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi
Magdalena Talar-Wisniewska

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA ŁODZI

Robert Sobczak

GŁÓWNY SPECJALISTA
17.04.2025
Marzena Józwiak

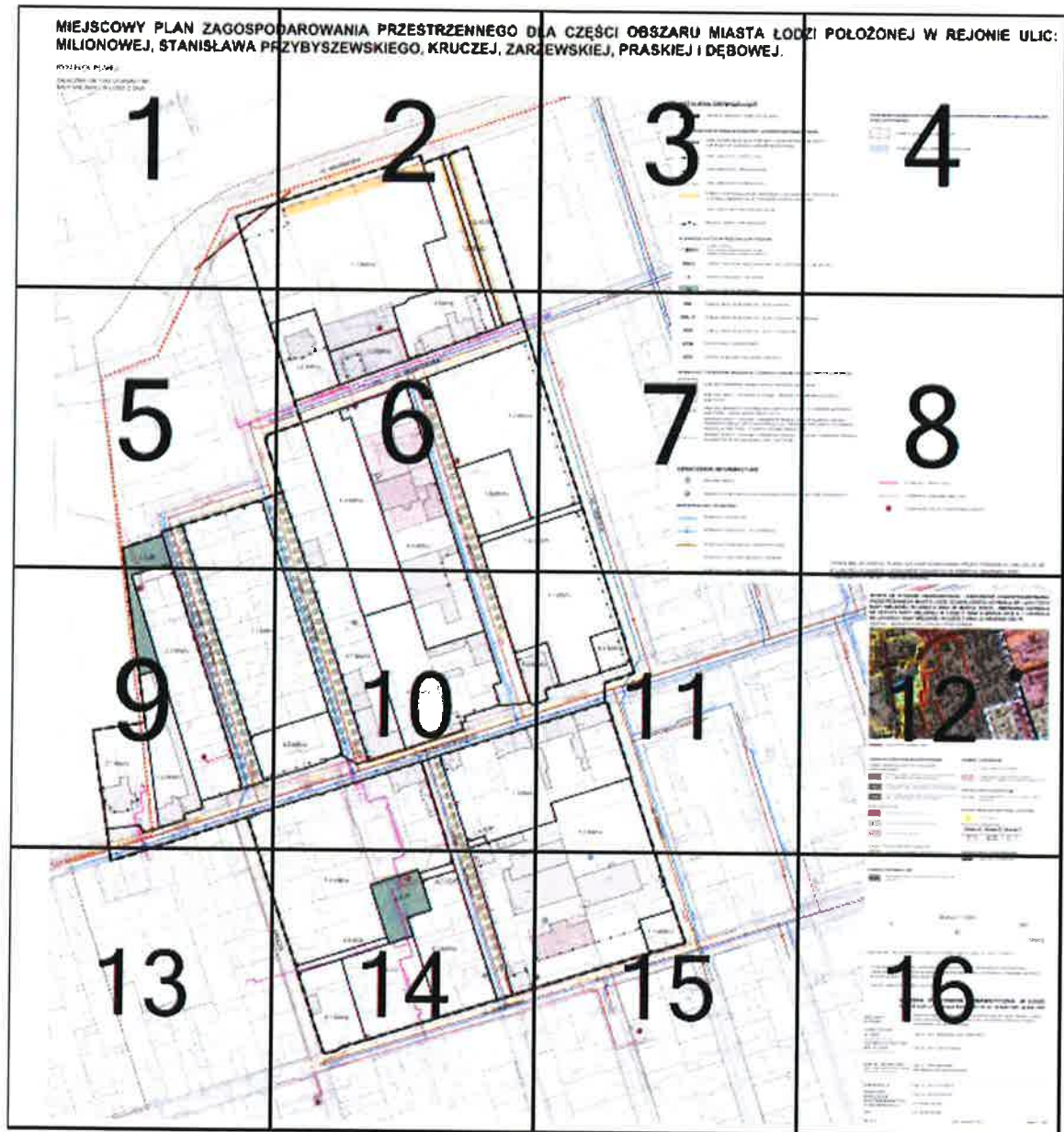
RADCA PRAWNY
Regina Wojaś
Łd - 940

STARSZY PROJEKTANT
mgr inż. Maria Marchela

RADCA PRAWNY
Łd - 1200
Sławomir Klimczak

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2025 r.

Legenda:



Obszar 1

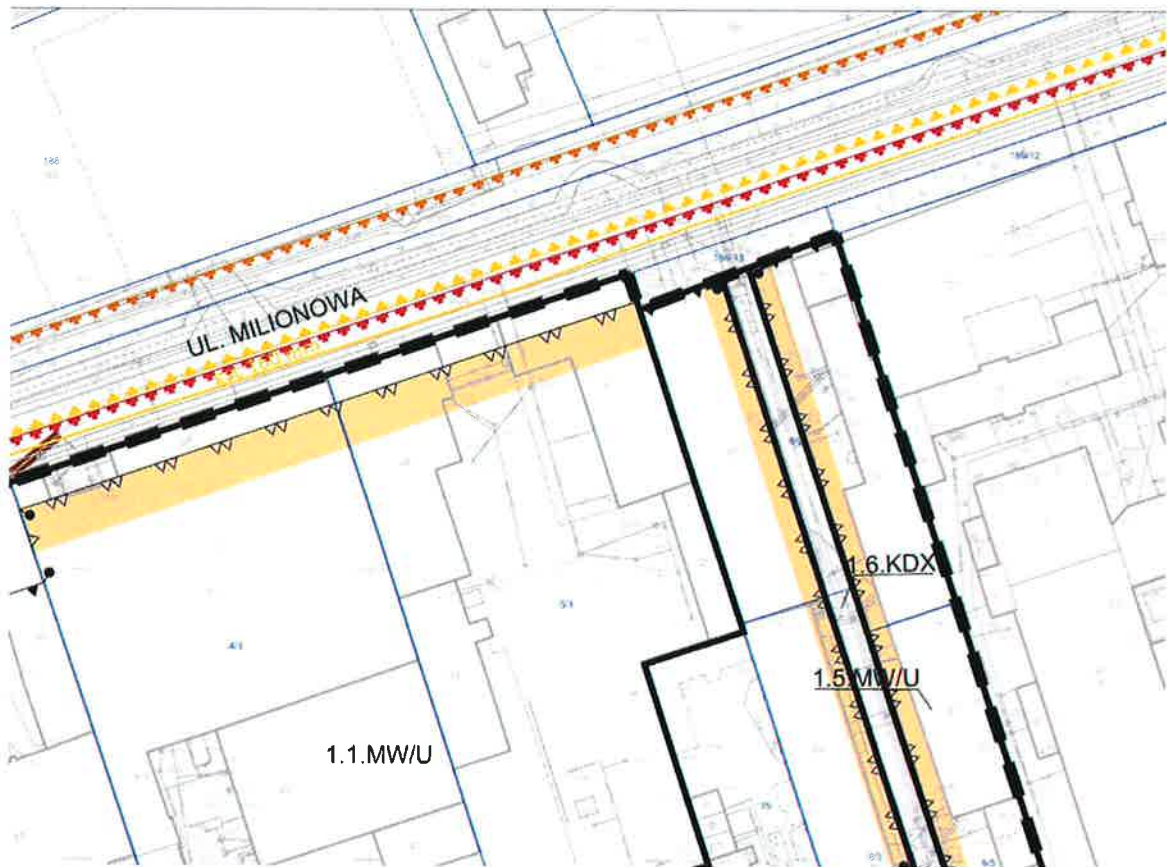
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU MILIONOWEJ, STANISŁAWA PR

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA



DAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ZYBYSZEWSKIEGO, KRUCZEJ, ZARZ



W CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI DĘBOWSKIEJ, PRASKIEJ I DĘBOWEJ.



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 LINIE ZABUDOWY PIERZEWIĄZOWEJ

 LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE

 LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ

 STREFY DOPUSZCZALNEGO ODSUNIĘCIA LINII ZABUDOWY W KTÓREJ OBOWIĄZUJE SYTUOWANIE ELEWACJI BUDY

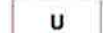
 LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

 MIEJSCE ZMIANY LINII ZABUDOWY

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

1.1.MW/U —
NUMER KWARTALU
PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE

 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

 TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC:

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ
W ICH UŻYTKOWANIU

ERENU
VACZENIU



STREFA WYSOKOŚCI ZABUDOWY



STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

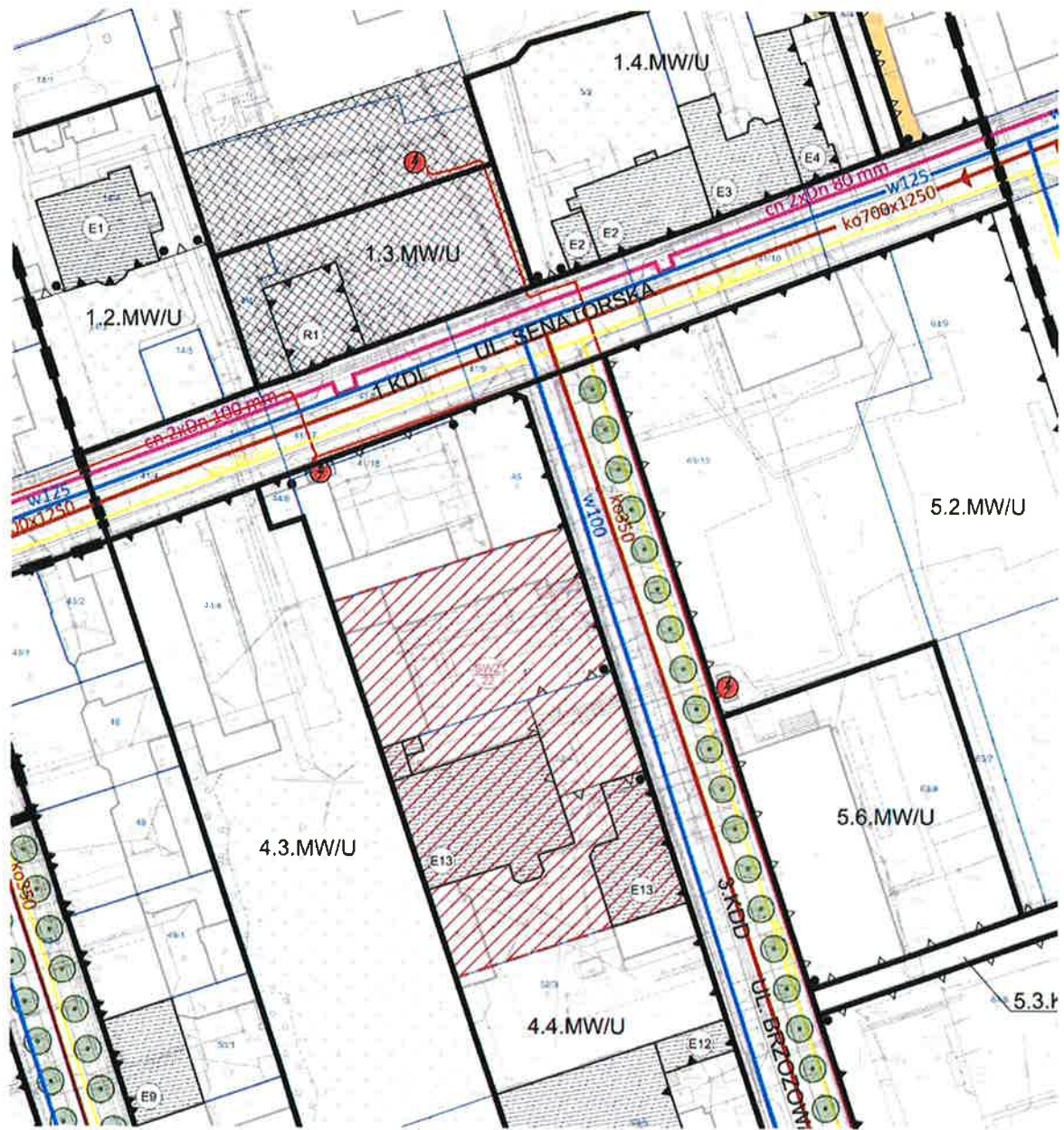
WY RÓWNOLEGŁEJ,
NKU

J I USŁUGOWEJ

Obszar 5



Obszar 6



Obszar 7



KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA LOKALNA
KDL+T	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA LOKALNA Z TRAM
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KDX	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIE

	ZABYTEK CHRONIONY PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABY
	ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE - WPISANY DO G ZABYTKÓW
	GRANICE OBSZARU STANOWIĄCEGO ZABYTEK WPISAN' ZABYTKÓW - OSADA NOWA ŁÓDKA 1827 R.
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HIST URBANISTYCZNEGO ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEG EVIDENCJI ZABYTKÓW - POSIADŁA WODNO-FABRYCZNI
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - OC ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	SZPALER DRZEW
	ORIENTACYJNE LOKALIZACJE UDOKUMENTOWANYCH L

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG - DO LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA OGÓLNOŚPŁAWNA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

Obszar 8

WAJEM

DZICTWA KULTUROWEGO

TKÓW

MINNEJ EWIDENCJI

Y DO GMINNEJ EWIDENCJI

ORYCZNEGO UKŁADU
O WPISANEGO DO GMINNEJ

z

HRONY KONSERWATORSKIEJ

WIEĆ WÓD PODZIEMNYCH

na 2x0,2 200 mm

ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG

na 2x0,2 200 mm

ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV

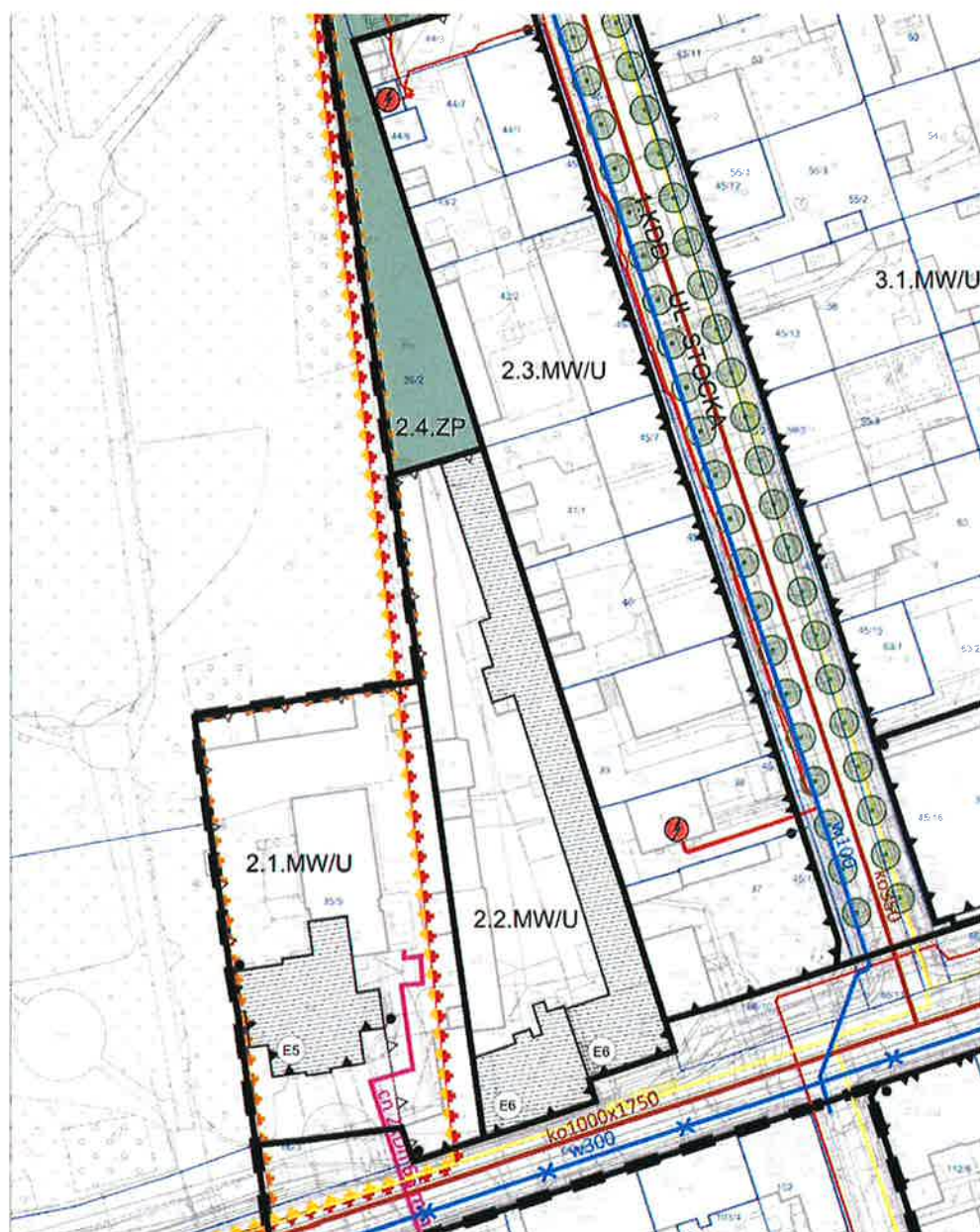
na 2x0,2 200 mm



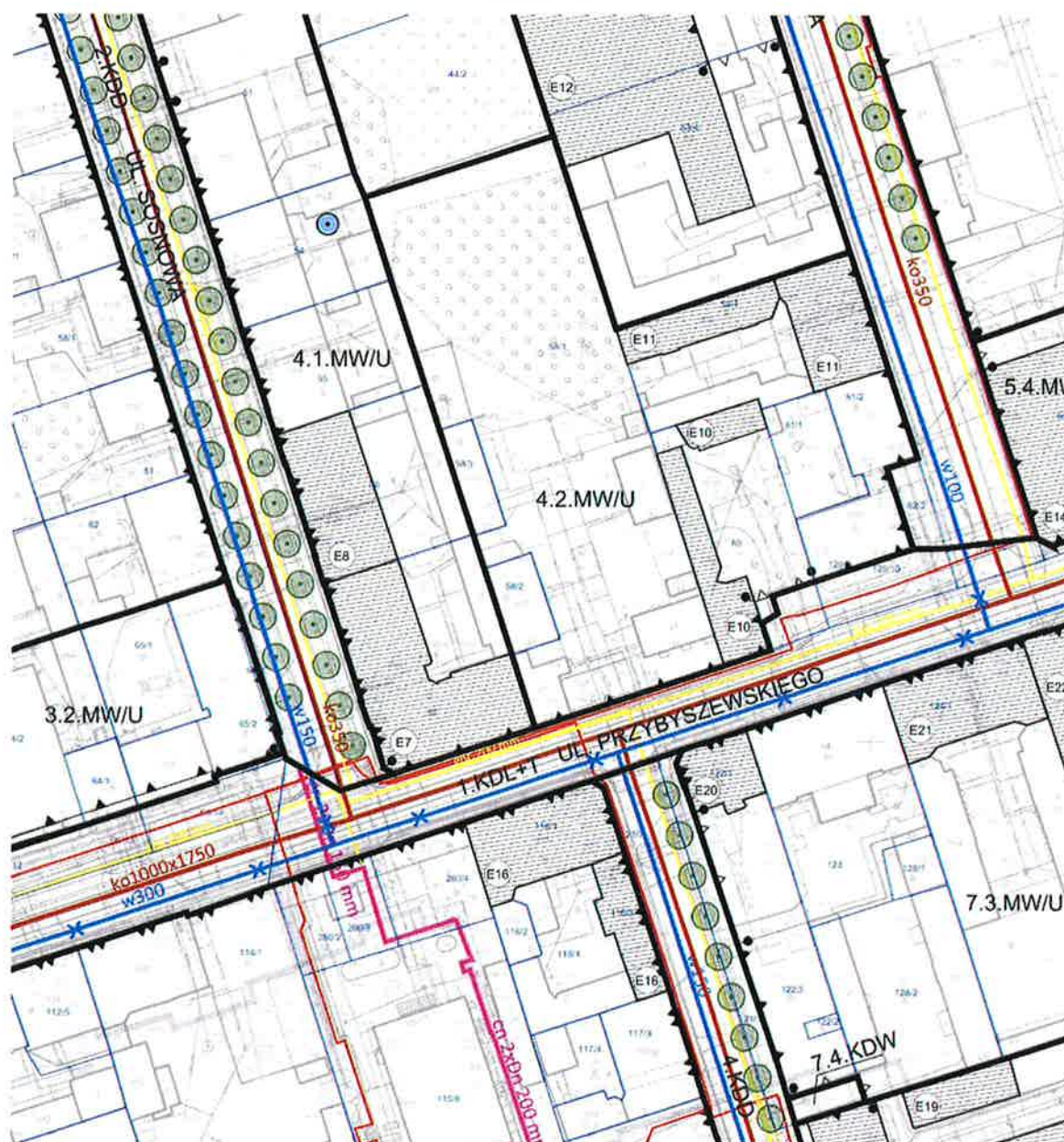
ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ
W CAŁOŚCI W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD

Obszar 9



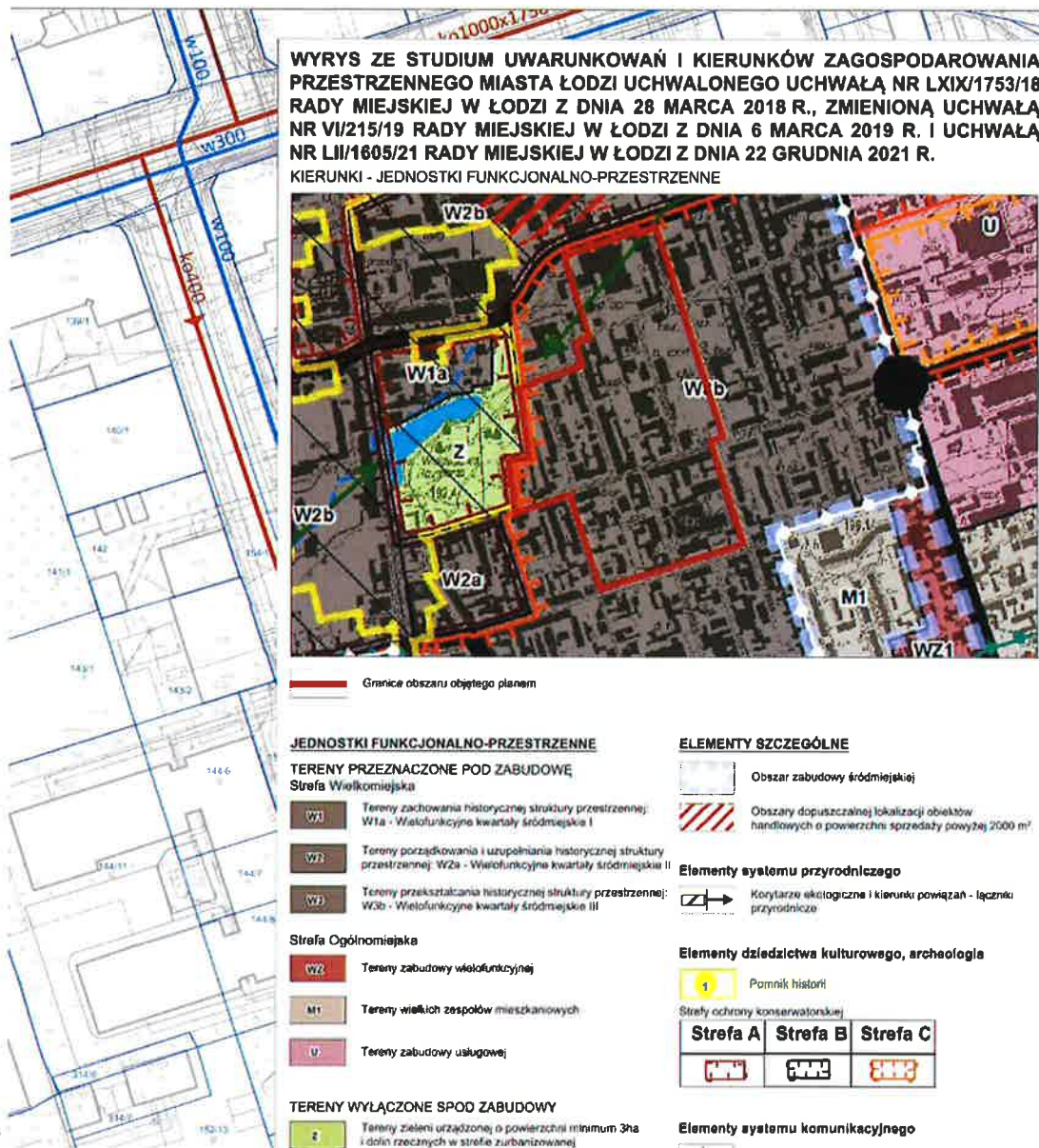
Obszar 10



Obszar 11



Obszar 12
 PODZIEMNYCH NR 401 - NIECKA ŁÓDZKA



Obszar 13



Obszar 14



Obszar 15



Obszar 16



 Tereny dróg i ulic publicznych

ELEMENTY INFORMACYJNE



Strefa Wielkomiejaska wg Strategii przestrzennego rozwoju
Łodzi 2020+

SKALA 1:1000



PAŃSTWOWY UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, PL-2000, STREFA VI

*RYSLINEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ
PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ DARIUSZA ŚMIETANĘ Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI
W ŁÓDZI W DNIU 7 SIERPNIA 2020 R.*

PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19, tel. 42 628 7500, 42 628 7503

PRZEDMIOT RYSUNKU	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Słowiańskiej, Dębowej, Praskiej, Żarzewskiej i plk. Jana Kilińskiego
DYREKTOR MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska
NADZÓR MERYTORYCZNY ZASTĘPCA DYREKTORA MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Paulina Górską
NADZÓR MERYTORYCZNY	
ZESPÓŁ PROJEKTOWY UKŁAD FUNKCJONALNO PRZESTRZENNY ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	mgr inż. Maria Marchela mgr Barbara Wysmyk-Lamprucht
KOMUNIKACJA	mgr inż. arch. Ewa Basny
WODOCIĄGI, KANALIZACJA	mgr inż. Monika Meckier
ELEKTROENERGETYKA, TELEKOMUNIKACJA	inż. Marek Bubiak
GAZ	inż. Marek Bubiak
NR RYS. 1	Łódź, styczeń 2025 r.
	skala 1:1000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej** został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 4 września 2024 r. do 25 września 2024 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 9 października 2024 r., **wpłynęła 1 uwaga.**

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Uwaga została uwzględniona częściowo.

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

Uwaga

- wpłynęła 9 października 2024 r.,
- dotyczy działek nr: 63/6, 63/7, 63/9 i 63/10 w obrębie G-4.

Treść uwagi:

„1. Likwidacja ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu jako 5.3. KDX

Publicznie dostępny ciąg pieszey oznaczony na mapie planu jako 5.3.KDX przeznaczony do komunikacji i znajdujące się na południe od granicy działki 63/8, 63/7 i 63/6, rozcina założenie urbanistyczne, które było ustalone z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i miało na celu odtworzenie kwartału zabudowy śródmiejskiej, pomiędzy ulicami Senatorską, Przybyszewskiego, Brzozową i Dębową.

Realizowany obecnie (budowa w toku) na działkach 63/9, 63/6 i 63/7 budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, został zaprojektowany ze ścianą ogniową zwróconą w stronę południowej granicy działki 63/6 i 63/7 z działką 63/4. Ściana ze względu na przepisy pożarowe nie posiada okien i jest ścianą (ślepa). W przyszłości w przypadku realizacji tożsamej inwestycji na działce sąsiedniej ma ona być kontynuacją zabudowy pierzejowej zgodnie z założeniami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zlokalizowanie ciągu pieszego wzdłuż takiej ściany nie jest dobrym założeniem urbanistycznym. Taka lokalizacja ciągu pieszego przyczyni się do powstania mało przyjaznej i zarazem niebezpiecznej przestrzeni pozbawionej pasywnego wglądu (brak okien). Doprowadzenie budynku do granicy działki było wytyczną Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz było zapisane w wydanej, na potrzeby realizacji opisanej powyżej inwestycji, decyzji WZ.

2. Podniesienie wskaźnika intensywności zabudowy do poziomu 3,00 (dla części nadziemnej) lub do 3,98 (dla części nadziemnej i podziemnej).

Określony w projekcie MPZP wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych jako 5.2 MW/U wynoszący 1,0 do 2,4 znacząco odbiega od wskaźnika dla realizowanej obecnie na terenie działek 63/9, 63/7 i 63/6 inwestycji mieszkaniowej (budowa w toku), dla której wskaźnik ten wynosi 3,06 (liczone jako stosunek powierzchni całkowitej części nadziemnej budynku do powierzchni działek) lub 3,98 (liczone jako stosunek powierzchni całkowitej części nadziemnej i podziemnej budynku do powierzchni działek).

3. Zaliczenie terenu 5.2.MW/U do obszaru zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi teren oznaczony na rysunku planu jako 5.2.MW/U w całości znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej (strefa wielkomiejska). W tekście planu miejscowego w rozdziale 2 par. 5 ust. 2 teren ten nie został zaliczony jako „obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa”. Tereny sąsiadujące od zachodu do terenu 5.2.MW/U oznaczone jako 4.6 MW/U oraz od północy oznaczone jako 1.4.MW/U zostały potraktowane odmiennie i zaliczone do terenów objętych wspomnianą zabudową śródmiejską.

Teren 5.2MW/U obejmuje obszar, na którym docelowo ma dojść do odtworzenia kwartału typowej zabudowy miejskiej, który swym charakterem w pełni odzwierciedla zabudowę śródmiejską strefy wielkomiejskiej. Odtworzenie kwartału zabudowy śródmiejskiej jest jedną z głównych wytycznych związanych z ustaleniami z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, poczynionymi na etapie pozyskiwania decyzji WZ a następnie decyzji pozwolenia na budowę dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej obecnie na działkach nr 63/9, 63/7 i 63/6 stanowiących około 25% całości terenu 5.2.MW/U. Wskazaniem jest więc potraktowanie całości terenu 5.2.MW/U jako „obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa” i spójnych z realizowanym obecnie fragmentem zabudowy (działki nr 63/9, 63/7 i 63/6).

4. Stosowanie w projekcie planu definicji „intensywności zabudowy” oraz „nadziemnej intensywności zabudowy” zgodnych z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130).

Pojęcie Intensywności zabudowy nie zostało zdefiniowane w treści MPZP. Zgodnie z §4 ust. 2 Projektu MPZP „określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym”. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130) definiuje odrębnie pojęcie intensywności zabudowy (art. 2 pkt 31 ww. Ustawy) oraz pojęcie nadziemnej intensywności zabudowy (art. 2 pkt 32).

W §5 pkt 5 lit. b projektu MPZP wpisano natomiast, że „intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych, która w ustaleniach tych definiowana jest jako „intensywność zabudowy” dotyczyć ma kondygnacji nadziemnych, natomiast dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 2,0”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę częściowo.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła uwzględnić uwagę częściowo w części uwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1 Jednym z celów sporządzenia przedmiotowego projektu planu jest rozbudowa systemu przestrzeni publicznych i podnoszenie jakości jego użytkowania. System przejść pieszych, których częścią jest ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 5.3. KDX, ma na celu usprawnienie komunikacji pieszej mieszkańców wewnątrz kwartałów. Wyznaczenie terenu ciągu pieszego

(5.3.KDX) jest niezbędne dla realizacji potrzeb interesu publicznego. Wyznaczony ciąg pieszy umożliwi połączenie dwóch przestrzeni publicznych – ul. Brzozowej oraz ul. Dębowej. Stanowić on będzie także ważną część systemu powiązań międzykwartałowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące jak i projektowane przestrzenie publiczne. Zapisy planu będą stanowić podstawy dla realizowanych działań przestrzennych.

Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawia, a nie pogarsza, stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę wewnątrz kwartałów zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną.

Należy dodać, że w Studium jednym z głównych celów polityki przestrzennej w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3b jest usprawnienie obsługi komunikacyjnej Strefy Wielkomiejskiej poprzez uzupełnianie układu komunikacyjnego. Ciągi piesze, stanowiące przebiecia wewnątrzkwartałowe, stanowią istotny element układu komunikacyjnego śródmiejskiej strefy miasta.

Usytuowanie budynku w granicy działki (w zakresie nadwieszenia), realizuje jeden z celów planu, jakim jest kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych oraz uzupełnianie istniejących pierzei ulic, nie stoi w sprzeczności z wyznaczeniem ciągu pieszego 5.3. KDX.

Co istotne, projekt planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został uzgodniony czterokrotnie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w ramach etapu opiniowania i uzgodnień.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym.

Ad. 2 Uwaga uwzględniona. Dla działek nr: 63/6, 63/7, 63/9 i 63/10 podniesiony został wskaźnik intensywności zabudowy (część nadziemna) do 3,0. Zgodnie z zapisem w projekcie planu: „*dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 2,0*”. Zatem po wprowadzeniu zmian łączna wartość wskaźnika intensywności zabudowy dla części podziemnej i nadziemnej wynosi 5,0.

Ad. 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na planszy „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” – załącznik nr 13 oraz na schemacie - Rysunek 17 granice obszaru zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie w ww. dokumencie w części „Kierunki Rozwoju”, w rozdziale 2.2 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” znajduje się zapis, z którego wynika, że „we wskazanych granicach dopuszcza się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej wynikających z docelowego zagospodarowania przestrzennego”. Oznacza to, że Studium nie nakłada na plan miejscowy obowiązku ustalenia zabudowy śródmiejskiej na całym wskazanym obszarze. Daje ono jedynie taką możliwość i to właśnie na etapie sporządzania planu miejscowego jest podejmowana decyzja, czy jest zasadne wskazanie danego terenu jako obszaru zabudowy śródmiejskiej. Studium wskazuje również, że przy podejmowaniu ww. decyzji należy brać pod uwagę docelowe zagospodarowanie danej przestrzeni. Cechy geometryczne nieruchomości, których dotyczy uwaga, jak i sposób zagospodarowania nieruchomości oraz założenia przestrzenne przyjęte w projekcie planu dla tej części obszaru opracowania nie wskazują na zasadność zaklasyfikowania terenu 5.2.MW/U do obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Należy podkreślić, że tereny 4.6. MW/U oraz 1.4.MW/U różnią się od terenu 5.2.MW/U pod względem zagospodarowania oraz charakteru i typologii zabudowy.

Ad. 4 Przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej zostało uchwalone uchwałą Nr XXXIII/1091/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. Przed dniem 24 września 2023 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia przedmiotowego projektu. W związku z powyższym procedura planu jest prowadzona w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1587), przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [stosownie do art. 67 ust. 3 pkt 4 w związku z art. 78 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)] w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r., w tym bez uwzględniania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymienionych w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące (inne niż wymienione w art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw) w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r., stosownie do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Na tej podstawie w projekcie planu nie było podstaw do zastosowania pojęć „intensywności zabudowy” oraz „nadziemnej intensywności zabudowy” w rozumieniu obowiązujących od 24 września 2023 r. przepisów art. 2 pkt 31 i 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w okresie od 6 lutego 2025 r. do 28 lutego 2025 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 marca 2025 r., **wpłynęła 1 uwaga.**

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagę dotyczącą projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Uwaga została nieuwzględniona.

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

Uwaga

- wpłynęła 14 marca 2025 r.,
- dotyczy działek nr: 4/3 i 4/4 w obrębie G-4.

Treść uwagi:

„Zgłaszam uwagę do planu w części dotyczącej wyznaczenia obszaru objętego ochroną – ogrodu willi Juliusza Müllera, w Łodzi przy ul. Senatorskiej 6. Obszar ten został uzgodniony z konserwatorem zabytków i wyznaczony na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków pod nr rej.: A/357 z 26.04.1995 r., pod nazwą „Willa przemysłowca wraz z ogrodem”. Jednak decyzja ta została wydana błędnie, była bowiem niezgodna ze stanem faktycznym istniejącym w 1995 r. (i tym bardziej ze stanem obecnym), gdyż wbrew treści wpisu nie objęła faktycznego obszaru „willi z ogrodem”, ale także drogę dojazdową i tereny przemysłowe. Dokonane wcześniej podziały własnościowe i zmiany sposobu użytkowania sprawiły, że od kilkudziesięciu lat teren należący obecnie do mnie (dz. 4/4 i 4/3) jest terenem przemysłowym/poprzemysłowym, który nie nosi żadnych znamion pozwalających uznać go za ogród zabytkowej willi. Jest to teren utwardzony, gdzie znajduje się podstacja prądu (do obsługi

usytuowanego obok byłego zakładu przemysłowego). Właściwy ogród willi ogranicza się do dz. 4/5, na której usytuowana jest sama willa.

Uzgodnienie dokonane przez konserwatora, a co za tym idzie wpisany na załączniku graficznym do planu obszar ochrony zabytku, niestety bezrefleksyjnie powieli błędny zakres wyznaczony decyzją z 1995 r., przez co podtrzymuje fikcję prawną, niemającą oparcia w rzeczywistości (i to od kilkudziesięciu lat) – czego świadomość ma Wojewódzki Urząd Ochrony Konserwatorskiej w Łodzi, który dokonał wizji lokalnej i potwierdził aktualny stan faktyczny tej nieruchomości.

Zgodnie z instrukcją WUOZ, złożyłem wniosek do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego (postępowanie w toku) o skreślenie z rejestru zabytków tej części otoczenia zabytku, która obejmuje mój teren (dz. 4/4 i 4/3), z uwagi na trwałą utratę wartości historycznej – mówimy tu bowiem o utwardzonym placu z podstawą prądu, który po kilkudziesięciu latach użytkowania przemysłowego nie ma nic wspólnego z znajdującą się obok willą wraz z ogrodem, której właściwy obszar ochronny powinien się ograniczać do dz. 4/5.

W mojej ocenie plan powinien bazować na aktualnym stanie faktycznym i nie powielać błędnych ustaleń administracyjnych sprzed 30 lat, a kwestia ta powinna zostać wyjaśniona z urzędu. Z uwagi na rozpoczęte postępowanie w sprawie częściowego skreślenia otoczenia zabytku z rejestru, plan powinien przewidywać możliwość automatycznej korekty obszaru objętego ochroną – ogrodu willi Juliusza Müllera, kiedy ten zostanie skorygowany w wyniku decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, co w przedmiotowym stanie faktycznym jest w mojej ocenie nieuniknione”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej został uzgodniony z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w dniu 31 grudnia 2024 r. Zgodnie z postanowieniem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków zakres ogrodu wpisanego do rejestru zabytków (zespół willowo-ogrodowy Juliusza Müllera, ul. Senatorska 6) wskazany w projekcie pozostaje w zgodności z zakresem wyznaczonym w decyzji o wpisie do rejestru zabytków pod nr rej.: A/357 z 26 kwietnia 1995 r. Wobec powyższego nie ma podstaw prawnych do zmiany zakresu przedmiotowego wpisu do rejestru w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2025 r.

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

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

- nabycie nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego,
- budowa bądź przebudowa chodników,
- realizacja terenów zieleni urządzonej,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego.

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej.

Zgodnie z podjętą uchwałą XXXIII/1091/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 18 ha położony jest w centrum miasta, na terenie osiedla Górniak. Obejmuje swym zasięgiem tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zróżnicowanej formie – od przedwojennej kamienicznej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej przede wszystkim wzdłuż ulic Stanisława Przybyszewskiego i Zarzewskiej, po obiekty współczesne, zrealizowane m.in. przy ul. Brzozowej, a także punkowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach objętych opracowaniem znajduje się również zabudowa o charakterze usługowo-przemysłowym, m.in. zabudowa zlokalizowana przy ulicy Milionowej.

Szczególną wartość historyczną stanowią obiekty po dawnych zespołach przemysłowych, takie jak: zespół fabryczny Braci Zajbert zlokalizowany przy ul. Praskiej, zespół fabryczny Ignacego Rassalskiego Przemysł Powróżniczy „Napęd” znajdujący się przy ul. Stanisława Przybyszewskiego. Wartościową tkankę miejską tworzą również pojedyncze wille i domy mieszkalne m.in. willa rodziny Szarfów i zespół willowo-ogrodowy Juliusza Müllera zlokalizowane przy ul. Senatorskiej oraz willa Eugeniusza Geyera przy ul. Stanisława Przybyszewskiego.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – ulica Milionowa,
- 2) od wschodu – ulica Dębowa i ulica Praska,
- 3) od południa – ulica Zarzewska,
- 4) od zachodu – ulica Krucza i park im. Władysława Reymonta.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony środowiska, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

W obowiązującym Studium obszar opracowania planu miejscowego położony jest w granicach Strefy Wielkomiejskiej i zakwalifikowany został jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna W3b – „Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III”.

Za główny cel projektu planu przyjmuje się:

- a) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy z poszanowaniem historycznego układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych,
- b) tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
- c) rozbudowę systemu przestrzeni publicznych i podnoszenie jakości jego użytkowania.

Zamierzeniem planu jest również uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego na bazie istniejącej siatki ulic i budowa nowych elementów komunikacji pieszej w postaci publicznych ciągów komunikacyjnych wewnątrz kwartałów. Umożliwi to stworzenie czytelnego, zhierarchizowanego systemu połączeń komunikacyjnych, zapewni płynną komunikację wewnątrz obszaru oraz zapewni połączenie terenu z układem zewnętrznym. Wprowadzenie nowych ciągów komunikacji pieszej zapewni obszarowi dobrą dostępność do poszczególnych terenów, w tym terenów zieleni urządzonej publicznej.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in. przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do uporządkowania istniejącej struktury przestrzeni obszaru, a także wzrostu funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Rysunek planu stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających i linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:

- a) wprowadzenie zasad i warunków sytuowania obiektów i urządzeń technicznych,
- b) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- c) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- d) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz przedsięwzięć dotyczących: infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;

- b) zakazu lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) zakazu lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - d) na obszarze planu nie wprowadza się zakazu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - e) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
 - włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście,
 - f) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - g) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków - z wyjątkiem wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, ze względu na brak ich występowania w obszarze objętym projektem planu,
 - h) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,
 - i) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - j) klasyfikacji terenów zabudowy jako terenów chronionych akustycznie, określonych jako:
 - tereny MW/U z zastrzeżeniem, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - tereny: 1.4.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1MW/U, 3.2MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U, 4.6.MW/U, 4.7.MW/U, 5.5.MW/U, 6.1MW/U, 6.3MW/U, 6.5MW/U, 7.1.MW/U i 7.3MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - istniejącą zabudowę zlokalizowaną w terenie 6.2.U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako "tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży", w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- a) wskazanie zabytku chronionego przez wpis do rejestru zabytków,
 - b) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony w jej obszarze,

c) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w tym nakazie stosowania zasad uniwersalnego projektowania;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem całego obszaru objętego projektem planu w granicach powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), a także umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych i infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,

b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, w których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. w ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907), zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11) potrzebę zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

c) możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) potrzebę zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej, wodociągowej i kanalizacyjnej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej w przewidywanym terminie określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do 25 czerwca 2021 r. wpłynęły 2 wnioski. Zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1153/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 maja 2023 r.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego wskazano kierunek rozwoju obszaru jako tereny inwestycyjne związane z funkcją mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową. Jak również wskazano tereny zieleni urządzonej publicznej. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z 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 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;

2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:

a) wyznaczenie nowych terenów przestrzeni publicznych, w tym dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenów zieleni urządzonej,

b) umożliwienie lokalizacji dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,

c) umożliwienie lokalizacji dróg rowerowych w przestrzeni dróg publicznych, ciągów pieszych oraz w terenach zieleni urządzonej;

4) zapewniono kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem potrzeby wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz zachowanie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy tymi terenami oraz terenami sąsiednimi.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

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. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na nieaktualność Studium na obszarze objętym projektem planu.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

IV. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była próba określenia potencjalnych wydatków i dochodów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Milionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zakrzewskiej, Praskiej i Dębowej.

Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Najwyższe koszty gmina poniesie w związku z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji. Ma na celu uświadamiać skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie wystąpić. Podanych wartości nie należy utożsamiać z opinią o wartości nieruchomości sporządzaną w formie operatu szacunkowego.

Obliczone wielkości dochodów i wpływów w niniejszej prognozie mogą zostać wykorzystane wyłącznie do wspomagania procesu decyzyjnego w zakresie: wyboru wariantów rozwiązań w planie,

określania zakresu opracowywania planu, ustalania kolejności etapowania prac, wstępnego budżetowania dochodów i wydatków własnych gminy związanych z wpływem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Głównym źródłem dochodów jest wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości. Natomiast największe obciążenia dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie nieruchomości i wyburzenie budynków pod tereny stanowiące inwestycje celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany dodatni wynik finansowy może ulec zmianie.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi
Magdalena Talar-Wielnińska