



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 3 marca 2016 r.

Poz. 1056

### UCHWAŁA NR XXIII/566/16 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 21 stycznia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej**

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 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), Rada Miejska w Łodzi uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) palety barw obowiązujących przy wykańczaniu elewacji obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 1, stanowiącej załącznik nr 4 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” przyjętego uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

**§ 3. 1.** Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym ustaleniami planu.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczonych na rysunku.

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

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) oznaczeń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

**§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:**

- 1) dach płaski - dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) dominanta przestrzenna - obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość i wyróżniającą się formę architektoniczną;
- 3) działka - działka budowlana zdefiniowana w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) infrastruktura techniczna - wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z tym że przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) linia rozgraniczająca - wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy - wyznaczona na rysunku planu linia, odpowiednio:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, to jest linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej,
  - b) obowiązująca linia zabudowy, to jest linia, określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 8) logotyp - symbol graficzny przedsiębiorcy;
- 9) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 10) nośnik reklamowy - tablica lub urządzenie reklamowe wolnostojące lub lokalizowane na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, przedstawiające informacje wizualne, którego zadaniem jest promocja i informacja o produkcie, usłudze, przedsiębiorcy lub instytucji, w szczególności w postaci:
  - a) baneru – to jest urządzenia reklamowego wykonanego na tkaninie lub miękkim tworzywie sztucznym,

- b) litery lub logotypu przestrzennego,
  - c) kasetonu reklamowego - to jest urządzenia reklamowego posiadającego w swej zamkniętej konstrukcji źródło światła,
  - d) masztu flagowego - to jest urządzenia w formie wolnostojącego słupa o wysokości do 12 m służącego do rozpinania tkaniny z umieszczoną treścią reklamową,
  - e) pylonu - to jest pionowego nośnika reklamowego bez wyodrębnionej podstawy, mocowanego w gruncie, charakteryzującego się zwartą strukturą stanowiącą tło dla umieszczonego na niej komponentu jednej lub kilku tablic informacyjnych o jednakowych gabarytach z możliwością wewnętrznego podświetlenia światłem stałym,
  - f) reklamowej siatki ochronnej - to jest zabezpieczenia rusztowań lub elewacji, montowanego wyłącznie na czas prowadzenia zewnętrznych prac budowlanych lub remontowo-renowacyjnych, zawierającego treści reklamowe,
  - g) słupa ogłoszeniowo-reklamowego - to jest urządzenia reklamowego w formie walca lub opisanego na innej figurze,
  - h) tablicy;
- 11) ogrodzenie ażurowe - ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów stanowi nie mniej niż 60% powierzchni przęsła wraz z cokołem;
  - 12) powierzchnia biologicznie czynna - stosunek określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
  - 13) powierzchnia zabudowy - stosunek określający udział powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
  - 14) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
  - 15) przeznaczenie terenu - sposób wykorzystania terenu pod określoną funkcję wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami;
  - 16) przeznaczenie uzupełniające - dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
  - 17) system barw NCS, RAL - system opisu barw umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji wykorzystywanych przez producentów przy określaniu kolorów materiałów budowlanych;
  - 18) system informacji miejskiej (SIM) - funkcjonujący w mieście Łodzi na podstawie przepisów odrębnych, jednolity system informacji obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy systemu informacji ulicowej, adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe i nośniki reklamowe;
  - 19) szyld - informacja wizualna o powierzchni do 0,2 m<sup>2</sup> zawierająca nazwę instytucji lub przedsiębiorcy oraz miejsce i rodzaj prowadzonej działalności;
  - 20) tablica informacyjna - nośnik informacji wizualnej, w szczególności w postaci szyldu, umieszczany na ścianie budynku, ogrodzeniu lub na innym obiekcie, a także w formie tablicy wolnostojącej;
  - 21) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 22) uchwała - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
  - 23) usługi podstawowe - usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności w rejonie zamieszkania bądź miejsca stałego przebywania, takie jak zakłady usług bytowych (np. fryzjerstwo, naprawa obuwia czy sprzętu gospodarstwa domowego), sklepy branży ogólnospożywczej i przemysłowej oraz apteki, biura, gabinety lekarskie;

- 24) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) wysokość zabudowy - określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
- 26) zieleń izolacyjna - zadrzewienia i zakrzewienia głównie zimozielone o zwartej strukturze albo formowane w postaci rzędowych nasadzeń stanowiące, strefę łagodzącą negatywne oddziaływanie komunikacji i infrastruktury.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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 definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) ochrona wartościowych elementów zagospodarowania pod postacią:
  - a) historycznego zespołu zabudowy przemysłowej Heinzla i Kunitzera,
  - b) lokalnych dominant,
  - c) doliny rzeki Jasień;
- 2) kształtowanie terenów zieleni poprzez:
  - a) wykształcenie struktur przestrzennych wiążących ze sobą wartościowe kompleksy zieleni,
  - b) ukształtowanie w formie zieleni urządzonej terenu wzdłuż doliny rzeki Jasień;
- 3) nakaz kształtowania zabudowy poprzez:
  - a) rewaloryzację historycznego zespołu zabudowy przemysłowej Heinzla i Kunitzera,
  - b) zachowanie i odtworzenie lokalnych dominant - kominów i wież,
  - c) kształtowanie pierzei wzdłuż Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
  - d) uzupełnienie zespołów istniejącej zabudowy obiektami nawiązującymi do nich formą, skalą i sposobem wykończenia,
  - e) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
    - w przypadku, gdy dla nieruchomości wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy, dopuszczenie zastosowania się do jednej z nich, przy możliwości traktowania pozostałych, jako nieprzekraczalnych linii zabudowy,
    - w przypadku obowiązujących linii zabudowy będących obrysem zabytków, nakaz lokalizacji obiektu w całości w tych liniach z możliwością dobudowy pochylni dla niepełnosprawnych oraz szybów wind osobowych wyłącznie w obudowie ze szkła,
  - f) dla części istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczenie przeprowadzania robót budowlanych polegających wyłącznie na remoncie i przebudowie;
- 4) kształtowanie powiązań terenów z układem drogowym poprzez obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych a w dalszej konieczności z dróg publicznych;
- 5) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów:
  - a) nakaz:

- stosowania dla elewacji budynków, murowanych części ogrodzeń - kolorów według systemu NCS w odcieniach żółci, pomarańczy, czerwieni, zieleni lub szarości posiadających do 40% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 30% chromatyczności barwy w ilości maksymalnie trzech kolorów, z dopuszczeniem stosowania barw z innego systemu oznaczania kolorów, które stanowią odpowiednik barw określonych powyżej,
  - stosowania dla metalowych części wystroju elewacji i ogrodzeń: szarości, brązów i czerni,
  - stosowania dla stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej: bieli, szarości, brązów i czerni,
- b) niezależnie od ustaleń lit. a dopuszczenie stosowania naturalnych kolorów materiałów wykończeniowych, takich jak: kamień naturalny, cegła licowa, metal, drewno,
- c) w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie stosowania kolorów odpowiadających w systemie barw NCS odcieniom czerwieni i szarości posiadających do 60% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
- d) zakaz:
- stosowania więcej niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych dla budynku nie licząc materiałów: stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, metalowych części wystroju elewacji oraz detalu architektonicznego,
  - stosowania materiałów z tworzyw sztucznych typu siding, elementów winylowych;
- 6) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:
- a) dopuszczenie ogrodzeń w formie:
- żywopłotu,
  - ogrodzeń ażurowych,

b) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z: siatki, prefabrykatów betonowych, drewna, PCV.

**§ 6.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: zieleni urządzonej w postaci parku (teren o symbolu 1ZP) oraz tereny dróg i ciągu pieszo-rowerowego:

- 1) w zakresie zasad umieszczania obiektów małej architektury:
- a) nakaz stosowania ujednoczonych stylistycznie form, kolorystyki i materiałów, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych obiektów o charakterze dekoracyjnym,
  - b) zakaz sytuowania obiektów małej architektury o wysokości przekraczającej 6,0 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sezonowych obiektów tymczasowych w okresie nie dłuższym niż pół roku lub w czasie trwania imprez publicznych w sposób nie kolidujący z funkcjami podstawowymi i sposobem zagospodarowania terenów;
- 3) nakaz zachowania i uzupełniania szpalerów drzew;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 5) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 6) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań:
- a) powodujących zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych,
  - b) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy,
  - c) emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, w tym w szczególności w formie paneli diodowych i wielkoformatowych wyświetlaczy ledowych;

- 2) na terenach przestrzeni publicznych - zakaz umieszczania nośników reklamowych, za wyjątkiem słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz paneli reklamowych w obrębie wiat przystankowych komunikacji publicznej i kiosków;
  - 3) na terenie:
    - a) o symbolu 1U - dopuszczenie stosowania wyłącznie szyldów,
    - b) o symbolu Zu - zakaz lokalizacji nośników reklamowych i tablic informacyjnych;
  - 4) na terenach nie wymienionych w punktach 2 i 3 dopuszczenie stosowania wyłącznie:
    - a) szyldów umieszczanych w miejscu prowadzenia działalności:
      - na elewacji budynku w poziomie parteru lub na ogrodzeniu przy wejściu lub wjeździe na teren posesji,
      - w ilości maksymalnie 2 sztuk dla każdej instytucji prowadzącej działalność na danym terenie,
      - dla zabytków w formie tablic metalowych, z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa montowanych do elewacji budynku na śrubach dystansowych,
    - b) liter i logotypów przestrzennych, umieszczanych na dachach budynków lub na części elewacji stanowiącej jej zwieńczenie, znajdującej się ponad najwyżej usytuowanymi oknami, o maksymalnej wysokości - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m, a także na pozostałych częściach elewacji - o maksymalnej wysokości 1 m,
    - c) masztów flagowych z ograniczeniem ich ilości do 1 na każde pełne 3000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
    - d) pylonów o wysokości do 8,0 m i szerokości do 2,0 m,
    - e) reklamowych siatek ochronnych, o treściach reklamowych stanowiących maksymalnie 50% powierzchni siatki,
    - f) tablic o maksymalnej wielkości do 3 m<sup>2</sup>,
    - g) banerów o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup>, umieszczanych w miejscu prowadzenia działalności, na elewacjach w poziomie parteru lub na ogrodzeniu przy wejściu lub wjeździe na teren posesji oraz zajmujące maksymalnie 3% powierzchni każdej elewacji budynku;
  - 5) w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu:
    - a) zakaz stosowania banerów,
    - b) ograniczenie stosowania:
      - pylonów i masztów flagowych do ilości maksymalnie 1 sztuki dla terenu,
      - tablic do powierzchni zajmującej łącznie maksymalnie 7% każdej elewacji budynku,
      - liter i logotypów przestrzennych umieszczanych wzdłuż dłuższych elewacji do maksymalnie 40% długości tej elewacji.
- § 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
  - 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
    - a) nakaz zachowania i ochrony oznaczonego na rysunku planu symbolem pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) nakaz zachowania istniejących i kształtowania nowych terenów zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) w zakresie ochrony powietrza:
- a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła: bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- b) zakaz prowadzenia działalności powodującej emisję duszących wyziewów i fetorów;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych (GZWP nr 401 obejmujący cały obszar planu):
- a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych,
- b) nakaz likwidacji ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci pozostałości po przemysłowej oczyszczalni ścieków (osadniki) w terenie 1PU;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW oraz 1U, 4U, 1UZ i 2US zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 6U i 9U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „teren szpitali w miastach”, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 9.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przemysłowej w granicach przedstawionych na rysunku planu, w której obowiązuje:
- a) nakaz:
- zachowania dominant przestrzennych w postaci komina (obiekt oznaczony na rysunku planu numerem 9), chłodni kominowej (obiekt oznaczony na rysunku planu numerem 14),
  - zachowania charakteru zabudowy przemysłowej wraz z wewnętrznym systemem komunikacji zespołu zabudowy przemysłowej,
  - zachowania fragmentu torów między budynkami magazynowymi zlokalizowanymi w terenie o symbolu 3U,
  - dostosowania nowych obiektów do istniejącej zabudowy zabytkowej w zakresie skali, formy, materiału i kolorystyki,
- b) dopuszczenie:
- zmiany pierwotnej funkcji obiektów w ramach rewitalizacji,
  - stosowania w zakresie kolorystyki elewacji budynków odcieni czerwieni;
- 2) wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami od 1 do 14 oraz zabytku oznaczonego na rysunku planu numerem 15, poprzez określenie:
- a) kategorii ochrony dla zabytków, podanych w zamieszczonej poniżej tabeli:

Nr obiektu/symbol na rysunku planu	Kategoria ochrony
1	I
2	I
3	I
4	II
5	II
6	II
7	I
8	I
9	II
10	II
11	II
12	I
13	I
14	II
15	II

b) zasad ochrony zabytku przyporządkowanych do danej kategorii, o których mowa odpowiednio w pkt 3 i 4;

3) dla kategorii ochrony I, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków o wysokich wartościach zabytkowych i bez możliwości przekształceń obowiązuje:

a) ochrona: form i gabarytów obiektów, całości elewacji wraz z detalami architektonicznymi, historycznego wystroju i wyposażenia wewnątrz,

b) nakaz:

- zachowania wyglądu elewacji wraz z detalami architektonicznymi,
- odtworzenia zniszczonych detali architektonicznych w oparciu o istniejące materiały je dokumentujące,
- stosowania: materiałów wykończeniowych, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej (jej geometrii i podziałów) oraz detali architektonicznych zgodnych z wartościami zabytkowymi stanowiącymi podstawę wpisu do gminnej ewidencji zabytków,

c) zakaz:

- rozbiórki,
- prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji rozebranego zabytku innych niż mające na celu jego rekonstrukcję w przypadku, gdy zabytek uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub w wyniku realizacji decyzji nakazującej rozbiórkę,
- stosowania parapetów, rynien, rur spustowych i okien z PCV,
- lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne i instalacje elektrycznych na eksponowanych elewacjach,

d) dopuszczenie:

- przekształceń elewacji (w tym detali architektonicznych, stolarki i ślusarki, materiałów wykończeniowych, kolorystyki) mających na celu przywrócenie jej spójności kompozycyjnej i stylistycznej,
- robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego;

4) dla kategorii ochrony II, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków z możliwością przekształceń oraz obiekt oznaczony na rysunku planu numerem 15, obowiązuje:

a) nakaz:

- zachowania wyglądu elewacji wraz z detalami architektonicznymi,
- odtworzenia zniszczonych detali architektonicznych w oparciu o istniejące materiały je dokumentujące,
- stosowania: materiałów wykończeniowych, kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej (jej geometrii i podziałów) oraz detali architektonicznych zgodnych z wartościami zabytkowymi stanowiącymi podstawę wpisu do gminnej ewidencji zabytków,



## b) zakaz:

- rozbiórki,
- prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji rozebranego zabytku innych niż mające na celu jego rekonstrukcję przypadku, gdy zabytek uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub w wyniku realizacji decyzji nakazującej rozbiórkę,
- stosowania parapetów, rynien, rur spustowych i okien wykonanych z PCV,
- lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory i anteny satelitarne na eksponowanych elewacjach,

## c) dopuszczenie:

- przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- przekształceń elewacji (w tym detali architektonicznych, stolarki i ślusarki, materiałów wykończeniowych, kolorystyki) pod warunkiem zachowania lub przywrócenia spójności kompozycyjnej i stylistycznej;

5) w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej wprowadza się ochronę obiektów, wymienionych w tabeli poniżej, dla których obowiązuje nakaz zachowania oryginalnej bryły, detali architektonicznych oraz rozmieszczenia otworów na elewacji.

Nr obiektu/ symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku
A	Szkoła Tysiąclecia
B	pływalnia KS „UNIA” wraz z założeniem parkowym - zespół wypoczynkowy dla pracowników Anilany

**§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz regulację stanów prawnych.

**§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) we wskazanych na rysunku planu strefach wytyczonych przez powierzchnie podejścia lub wznoszenia statków powietrznych wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów przekraczających wysokości wymienionych w tabeli poniżej:

	Strefa I	Strefa II	Strefa III
dopuszczalna wysokość obiektów	320 m n.p.m	330 m n.p.m	334,8 m n.p.m
dopuszczalna wysokość dla obiektów trudnostrzegalnych, w tym linii napowietrznych, masztów, anten	310 m n.p.m	320 m n.p.m	324,8 m n.p.m

- 2) przy lokalizacji obiektów przekraczających wysokość 50,0 m n.p.t nakaz zastosowania oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 3) we wskazanym na rysunku planu obszarze gruntów o złożonej budowie geologicznej dopuszcza się budowę w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru planu zapewniona zostanie przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz ciągu pieszo-rowerowego, określonych na rysunku planu;

- 2) układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:
  - a) ulica główna, oznaczona symbolem 1KDG - ulica projektowana,
  - b) ulica główna prowadząca linię tramwajową, oznaczona symbolami 2KDG+T i 3KDG+T - istniejąca ulica Przybyszewskiego,
  - c) ulica zbiorcza, oznaczona symbolem 1KDZ - istniejąca ulica Niciarniana;
- 3) elementy połączeń w ramach podstawowego układu drogowego, stanowi projektowane przedłużenie ulicy Milionowej oznaczone symbolem 1KDL;
- 4) układ uzupełniający stanowią:
  - a) istniejące i projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami od 1KDD do 4KDD,
  - b) istniejące ulice wewnętrzne oznaczone symbolami od 1KDW do 3KDW,
  - c) projektowany ciąg pieszo-rowerowy - 1KDY.

**§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:**

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
  - b) dla obiektów handlowych lub części handlowych budynków - 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde zaczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - 1 miejsce parkingowe na każde zaczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów ochrony zdrowia, dla obiektów gastronomicznych lub części gastronomicznych budynków - 2 ogólnodostępne miejsca parkingowe na każde zaczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów administracyjno-biurowych lub części budynku administracyjno-biurowego - 1 ogólnodostępne miejsce parkingowe na każde zaczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla obiektów usług motoryzacyjnych - 2 miejsca parkingowe na każde zaczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu,
  - g) dla obiektów hotelarskich i innych obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele - 1 stanowisko na każde zaczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i dodatkowo dla każdego obiektu co najmniej 1 miejsce postojowe dla autobusu - wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych oraz zorganizowane miejsce wsiadania i wysiadania pasażerów,
  - h) dla obiektów oświaty - 1 stanowisko na każde zaczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - i) dla obiektów usługowych innych niż wymienione powyżej lub części budynków przeznaczonych na inne niż wymienione powyżej usługi - 1 ogólnodostępne stanowisko na każde zaczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 3 stanowiska na 10 zatrudnionych;
- 2) dla rowerów:
  - a) dla obiektów handlowych lub części handlowych budynków, obiektów administracyjno-biurowych lub części budynku administracyjno-biurowego - 1 miejsce parkingowe na każde zaczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
  - b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - 1 miejsce parkingowe na każde zaczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 10 miejsc,
  - c) dla obiektów hotelarskich i innych obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele - 1 miejsce parkingowe na każde zaczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla pozostałych usług - 1 stanowisko na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 1 stanowisko na każdym 10 zatrudnionych, nie mniej jednak niż 2 miejsca.

2. Dla budynków wielofunkcyjnych nakazuje się zapewnienie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zapewnić w ramach działki bądź na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 300 m od terenu inwestycji.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

**§ 14.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod tę infrastrukturę lub w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów elektroenergetycznych jako podziemnych z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń, lub pojazdów oraz istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących przewodów sieci określonych w pkt 4 i 5 nakaz ich lokalizowania jako podziemnych z zastrzeżeniem wyłączenia określonego w pkt 5.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń izolacyjna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimum - 0,5,
    - maksimum - 1,2,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - minimalna - 10 m,

- maksymalna - 15 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,

b) dach płaski;

- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) zakaz realizacji budynków gospodarczych oraz garaży;
- 5) nakaz utworzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu o symbolu 1KDG o szerokości minimum 3,0 m;
- 6) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,5 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 1800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 27%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimum - 0,5,
    - maksimum - 0,6,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym,
  - b) dach mansardowy o nachyleniu połaci: część dolna - 60°, część górna - 30°, z tolerancją do 5°;
- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) w zakresie kolorystyki obiektów wprowadza się nakaz stosowania:
  - a) dla elewacji budynków oraz murowanych części ogrodzeń - kolory według systemu NCS zgodnie z załącznikiem nr 4,
  - b) dla metalowych części wystroju elewacji, dla stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, dla pokrycia dachu - kolory według systemu RAL o wartościach: 6000, 6001, 6011, 6020, 6028,
  - c) niezależnie od ustaleń lit. a-b dopuszczenie stosowania naturalnych kolorów materiałów wykończeniowych takich jak: cegła licowa, kamień naturalny, drewno, metal;
- 5) zasady stosowania materiałów wykończeniowych - dopuszczenie stosowania na elewacji wyłącznie tynków i kamienia naturalnego;

- 6) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,0 m;
- 7) nakaz utrzymania zieleni urządzonej w otoczeniu willi.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U i 5U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:

- dla terenu 2U - 50%,
- dla terenu 5U - 60%,

b) intensywność zabudowy działki:

- minimalna - 1,0,
- maksymalna - 2,5,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 10%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, wysokość: minimalna - 11 m, maksymalna - 20 m, do pięciu kondygnacji nadziemnych,
- dla pozostałej zabudowy nie większa niż 20 m, do pięciu kondygnacji nadziemnych,

b) dach płaski;

- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) dla terenu 2U wprowadza się zakaz umieszczania nośników reklamowych w formie pylonu i masztu flagowego w strefie 30 m od obiektu objętego ochroną, oznaczonego na rysunku planu numerem 1;
- 5) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,5 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz stacji paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa produkcyjna i magazynowa, infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki - 55%,
- b) intensywność zabudowy dla działki:
  - minimalna - 0,4,
  - maksymalna - 1,8,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, wysokość: minimalna - 8 m, maksymalna - 18 m, do pięciu kondygnacji nadziemnych (nie dotyczy obiektów oznaczonych na rysunku planu numerami 7 i 8),
- dla pozostałej zabudowy nie większa niż 11 m - do trzech kondygnacji nadziemnych,

b) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie likwidacji wtórnych przybudówek zlokalizowanych po północnej stronie obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 7;

5) zasady stosowania materiałów wykończeniowych:

- a) dopuszczenie stosowania materiałów, takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, kamień, tynk oraz cegła,
- b) dla obiektów oznaczonych na rysunku planu numerami 7 i 8 nakaz stosowania wyłącznie cegły jako materiału wykończeniowego elewacji;

6) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,5 m.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obiektów oznaczonych na rysunku planu numerami 7 i 8 ustala się:

- 1) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej w obiekcie oznaczonym na rysunku planu numerem 8, elewacja północna pierwsza oś od wschodu;
- 2) nakaz stosowania wypełnienia otworów okiennych stolarką wzorowaną na oryginalnej formie okien w obiekcie oznaczonym na rysunku planu numerem 8, elewacja północna pierwsza oś od wschodu.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi kubaturowe i parkingi podziemne.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 60%,
- b) intensywność zabudowy działki:
  - minimalna - 1,4,
  - maksymalna - 3,0,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 15%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 2 - do 12 m (dwie kondygnacje nadziemne),
- dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 4 - do 25 m (do sześciu kondygnacji nadziemnych), dla wieży do 40 m,
- dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 5 - wysokość w granicach 20-25 m (do sześciu kondygnacji nadziemnych),
- dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 6 - wysokość do 20 m (do pięciu kondygnacji nadziemnych),
- dla pozostałych obiektów wysokość nie większa niż 12 m, z wyłączeniem parkingów kubaturowych, dla których dopuszcza się wysokość do 18 m (do pięciu kondygnacji nadziemnych),

b) dach płaski z wyłączeniem wieży, dla której nachylenie połączy wynosi od 40° do 45°;

- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w ramach organizacji imprez o charakterze publicznym;
- 5) zasady stosowania materiałów wykończeniowych - dopuszczenie stosowania materiałów, takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, kamień, cegła;
- 6) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,5 m.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 2:

a) nakaz:

- utrzymania historycznej formy architektonicznej poprzez zachowanie symetrycznego podziału elewacji oraz rozmieszczenia otworów i detali architektonicznych,

- wykończenia elewacji w postaci lica ceglanego,
  - b) dopuszczenie rozbiórki wtórnych przybudówek;
- 2) dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 3 - nakaz wykończenia muru w postaci lica ceglanego oraz zachowania oryginalnych elementów wystroju bramy z kutego metalu (łuk nad wejściem, skrzydła bramy, „pinakle” na filarach);
- 3) dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 4:
- a) nakaz:
    - stosowania wyłącznie cegły jako materiału wykończeniowego elewacji wschodniej, zachodniej oraz południowej,
    - rekonstrukcji wieży jako dominanty zespołu przędzalni,
    - zachowania istniejących słupów (podpór) II kondygnacji,
  - b) zakaz:
    - stosowania innego aniżeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej),
    - stosowania do wykańczania elewacji płytek ceramicznych, elementów winylowych i szkła refleksyjnego,
  - c) dopuszczenie:
    - stosowania na przebudowanych, nadbudowanych i rozbudowanych elewacjach oraz na elewacji północnej materiału wykończeniowego innego niż cegła,
    - usunięcia części słupów wewnętrznych na II kondygnacji budynku pod warunkiem zachowania i wkomponowania ich w projektowaną zabudowę przy jednoczesnym zaakcentowaniu miejsc po usuniętych słupach w posadzce;
- 4) dla obiektów oznaczonych na rysunku planu numerami 5 i 6:
- a) nakaz stosowania cegły jako materiału wykończeniowego elewacji,
  - b) zakaz:
    - stosowania do wykańczania elewacji płytek ceramicznych, elementów winylowych i szkła refleksyjnego,
    - stosowania innego aniżeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych,
  - c) dopuszczenie:
    - pozostawienia otynkowanej elewacji południowej dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 5,
    - stosowania materiałów wykończeniowych innych niż cegła na przebudowanych, nadbudowanych i przebudowanych elewacjach.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działek - 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działek - minimum 50 m;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych.



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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,4,
    - maksymalna - 1,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 25%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - b) dach płaski;
- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - b) zakaz lokalizacji naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,
  - c) zakaz rozbiórki, nadbudowy i rozbudowy budynku Szkoły Tysiąclecia,
  - d) dopuszczenie lokalizacji pochylni dla niepełnosprawnych oraz wind osobowych wyłącznie w obudowie ze szkła;
- 5) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,5 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 10 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 150 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,5,
    - maksymalna - 4,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:

- dla obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 14 - do 44 m,
- dla rozbudowanej części obiektu oznaczonego na rysunku planu numerem 14 nie większa niż 38 m,
- dla pozostałych obiektów wysokość nie większa niż 15 m,

b) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,

b) dopuszczenie przebudowy i adaptacji do funkcji usługowej istniejącej chłodni kominowej,

c) dopuszczenie lokalizacji zewnętrznego trzonu komunikacyjnego w postaci pochylni dla niepełnosprawnych oraz klatek schodowych i wind osobowych wyłącznie w obudowie ze szkła,

d) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnego kanału rzeki Jasień, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady stosowania materiałów wykończeniowych:

a) nakaz odtworzenia drewnianego poszycia chłodni kominowej z dopuszczeniem ażuru,

b) dopuszczenie stosowania materiałów, takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, kamień, surowy beton, tynk;

6) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m.

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

1) minimalną powierzchnię działek - 3000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działek - minimum 50 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,

b) intensywność zabudowy działki:

- minimalna - 0,8,

- maksymalna - 1,6,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,

b) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,5 m.

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

1) minimalną powierzchnię działek - 2500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działek - minimum 50 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 24. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,

b) intensywność zabudowy działki:

- minimalna - 0,2,

- maksymalna - 1,4,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, wysokość: minimalna - 8 m, maksymalna - 15 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,

- dla pozostałej zabudowy nie większa niż 15 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,

b) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,5 m.

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

1) minimalną powierzchnię działek - 1500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działek - minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

2) przeznaczenie uzupełniające - parking naziemny.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%,

b) intensywność zabudowy działki:

- minimalna - 0,2,

- maksymalna - 1,4,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 15%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m,

b) dopuszczenie zwiększenia wysokości istniejących budynków do 25 m w przypadku nadbudowy,

c) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,8 m;

5) zakaz lokalizacji parkingu naziemnego w strefie 40 m od granicy z terenem o symbolu 1KDZ.

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

1) minimalną powierzchnię działek - 10000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działek - minimum 50 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%,

b) intensywność zabudowy działki:

- minimalna - 0,3,

- maksymalna - 1,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, wysokość minimalna - 8 m, maksymalna - 15 m,

- dla pozostałej zabudowy nie większa niż 15 m,

b) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie ogrodzeń o wysokości do 1,8 m.

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

1) minimalną powierzchnię działek - 1500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działek - minimum 35 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa - usługi zdrowia;

2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa - usługi podstawowe.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50%,

b) intensywność zabudowy działki:

- minimum - 1,0,

- maksimum - 2,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimalna - 11 m,

- maksymalna - 15 m,

b) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów, dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,5 m.

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

1) minimalną powierzchnię działek - 4500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działek - minimum 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową - usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 25%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,1,
    - maksymalna - 0,3,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
  - b) dach płaski,
  - c) dla przykrycia niecki basenowej dopuszczenie dachu o nachyleniu połaci do 40°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz rozbiórki, nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku pływalni,
  - b) dopuszczenie przykrycia i obudowy niecki basenowej;
- 4) zagospodarowanie pozostałego obszaru zielenią w formie zakomponowanego układu;
- 5) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,8 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 7000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 100 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa - usługi hotelarskie.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,5,
    - maksymalna - 1,4,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m, do czterech kondygnacji nadziemnych,
  - b) dach płaski;
- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polega-

jących na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,8 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową w zieleni z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,5,
    - maksymalna - 1,8,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - minimum - 8 m,
    - maksimum - 18 m,
  - b) dach płaski;
- 3) nakaz zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej;
- 4) zasady stosowania materiałów wykończeniowych - dopuszcza się stosowanie materiałów, takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, kamień;
- 5) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,8 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa w zieleni - usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń izolacyjna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,2,
    - maksymalna - 1,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 11 m,
  - b) dach o kącie pochylenia połaci do 45°;
- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,8 m;
- 5) nakaz utworzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu o symbolu 1KDG o szerokości minimum 3,0 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 35 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa - usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego,
  - b) wielostanowiskowe parkingi naziemne i podziemne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 60%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,4,
    - maksymalna - 1,5,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla budynków zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy wysokość minimalna - 8 m, maksymalna - 15 m,
    - dla pozostałej zabudowy nie większa niż 12 m,



b) dach płaski;

3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

4) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,8 m.

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

1) minimalną powierzchnię działek - 2500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działek - minimum 50 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PU, 2PU, 3PU, 4PU, 5PU, 6PU, 7PU i 8PU obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny oraz zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego;

2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50% z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki do 70% dla działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 50%,

b) intensywność zabudowy działki:

- dla terenów 1PU, 4PU i 5PU: minimalna - 0,3, maksymalna - 1,5,

- dla terenów 2PU, 3PU: minimalna - 0,3, maksymalna - 1,8,

- dla terenów 6PU, 7PU i 8PU: minimalna - 0,3, maksymalna - 2,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki - 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków zlokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, wysokość minimalna - 8 m, maksymalna - 20 m,

- dla zabudowy zlokalizowanej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zmiany wysokości zabudowy, nie większa niż 21 m w przypadku zlokalizowania wejścia do budynku na poziomie 214-215 m n.p.m.,

- dla pozostałej zabudowy nie większa niż 20 m, z wyjątkiem kominów, masztów i słupów,

b) dach płaski;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dla obowiązującej linii zabudowy dopuszczenie sytuowania frontowej ściany budynków o funkcji magazynowej w odległości minimum 40 m od tej linii;

4) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych, pole-

gających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;

- 5) dopuszczenie ogrodzeń do wysokości 1,8 m;
- 6) nakaz utworzenia pasa zieleni izolacyjnej w terenie 7PU od strony terenu kolejowego o szerokości minimum 3,0 m.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla obiektów oznaczonych na rysunku planu numerami 9, 10, 11, 12, 13 ustala się:

- 1) zakaz stosowania innego niż ślusarka wypełnienia otworów okiennych;
- 2) zakaz stosowania do wykańczania elewacji płytek ceramicznych, elementów winylowych i szkła refleksyjnego.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek - minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona w postaci parku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa - usługi gastronomiczne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla działki o numerze 24/2 maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,
  - b) dla działki o numerze 24/2 intensywność zabudowy:
    - minimalna - 0,5,
    - maksymalna - 0,7,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla działki o numerze 24/2 - 10%,
    - dla pozostałych działek - 80%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) dach płaski;
- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych, polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) nakaz stosowania jednorodnych stylistycznie elementów wyposażenia, takich jak: latarnie, ławki, kosze na śmieci, barierki, słupki,
  - b) zakaz lokalizacji nowych budynków,
  - c) zakaz lokalizacji naziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej,

- d) zakaz lokalizacji ekranów dźwiękochłonnych,
- e) zakaz realizacji nawierzchni asfaltowej;
- 5) zasady stosowania materiałów wykończeniowych - dopuszcza się stosowanie materiałów, takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, kamień;
- 6) zasady realizacji ogrodzeń:
  - a) dla działki o numerze 24/2 dopuszczenie ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,8 m,
  - b) dla pozostałych działek dopuszczenie realizacji ogrodzeń w formie żywopłotu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) zachowanie kompozycji założenia krajobrazowego Parku Widzewskiego;
- 2) nakaz zachowania fontanny w lokalizacji wskazanej na rysunku planu.

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Zu, 2Zu, 3Zu i 4Zu obowiązują następujące ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dojścia, dojjazdy, ciągi piesze, infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) zakaz lokalizacji naziemnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenu o symbolu 4Zu;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70%;
- 4) dopuszczenie ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych o wysokości do 1,5 m.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E i 3E obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
    - dla terenów 1E i 3E - 35%,
    - dla terenu 2E - 55%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - minimalna - 0,3,
    - maksymalna - 0,6,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki:
    - dla terenów 1E i 3E - 45%,
    - dla terenu 2E - 25%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
  - b) dach płaski;

- 3) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu niespełniającej wyznaczonych wskaźników i parametrów dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania;
- 4) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych do wysokości 1,8 m.

**§ 37. 1.** Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDG+T, 3KDG+T, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) dla terenów: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD - ulice,
- b) dla terenów: 2KDG+T i 3KDG+T - ulica z tramwajem;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, wiaty przystankowe dla potrzeb komunikacji zbiorowej, zieleń, miejsca postojowe dla samochodów, drogi rowerowe.

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

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG - ulica projektowana:

- a) klasę drogi G - główna,
- b) przekrój 2/2 - dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 45,0 m do 73,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) obowiązek lokalizacji drogi rowerowej,
- e) obowiązek lokalizacji szpalerów drzew,
- f) obowiązek lokalizacji przejścia/przejazdu na przedłużeniu ciągu pieszo-rowerowego o symbolu 1KDY;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG+T - ulica Przybyszewskiego:

- a) klasę drogi G - główna,
- b) przekrój 2/2 - dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu,
- c) lokalizację wydzielonego torowiska dla tramwaju,
- d) obowiązek lokalizacji drogi rowerowej,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 36,0 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDG+T - ulica Przybyszewskiego:

- a) klasę drogi G - główna,
- b) przekrój 2/3 - dwie jezdnie z trzema pasami ruchu,
- c) lokalizację wydzielonego torowiska dla tramwaju,
- d) obowiązek lokalizacji drogi rowerowej,
- e) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 37,0 m do 78,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - ulica Niciarniana:

- a) klasę drogi Z - zbiorcza,
- b) przekrój 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 25,0 m do 45,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- d) zachowanie istniejących oraz lokalizację nowych szpalerów drzew,
  - e) zachowanie drogi rowerowej;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ulica projektowana:
- a) klasę drogi L - lokalna,
  - b) przekrój 1/2 - jednia jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - c) obowiązek lokalizacji drogi rowerowej,
  - d) obowiązek lokalizacji szpalerów drzew,
  - e) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 17,0 m do 29,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu 1KDD - ulica projektowana:
- a) klasę drogi D - dojazdowa,
  - b) przekrój 1/2 - jednia jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 10,0 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD - ulica projektowana:
- a) klasę drogi D - dojazdowa,
  - b) przekrój 1/2 - jednia jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD - ulica projektowana:
- a) klasę drogi D - dojazdowa,
  - b) przekrój 1/2 - jednia jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD - ulica:
- a) klasę drogi D - dojazdowa,
  - b) przekrój 1/2 - jednia jezdni z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 8,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 38. 1.** Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla 1KDW - zmienna od 12,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla 2KDW - zmienna od 10,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla 3KDW - 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 39. 1.** Dla terenu ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDY, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ciąg pieszo-rowerowy wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszo-rowerowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, obiekty małej architektury.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązek lokalizacji drogi rowerowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

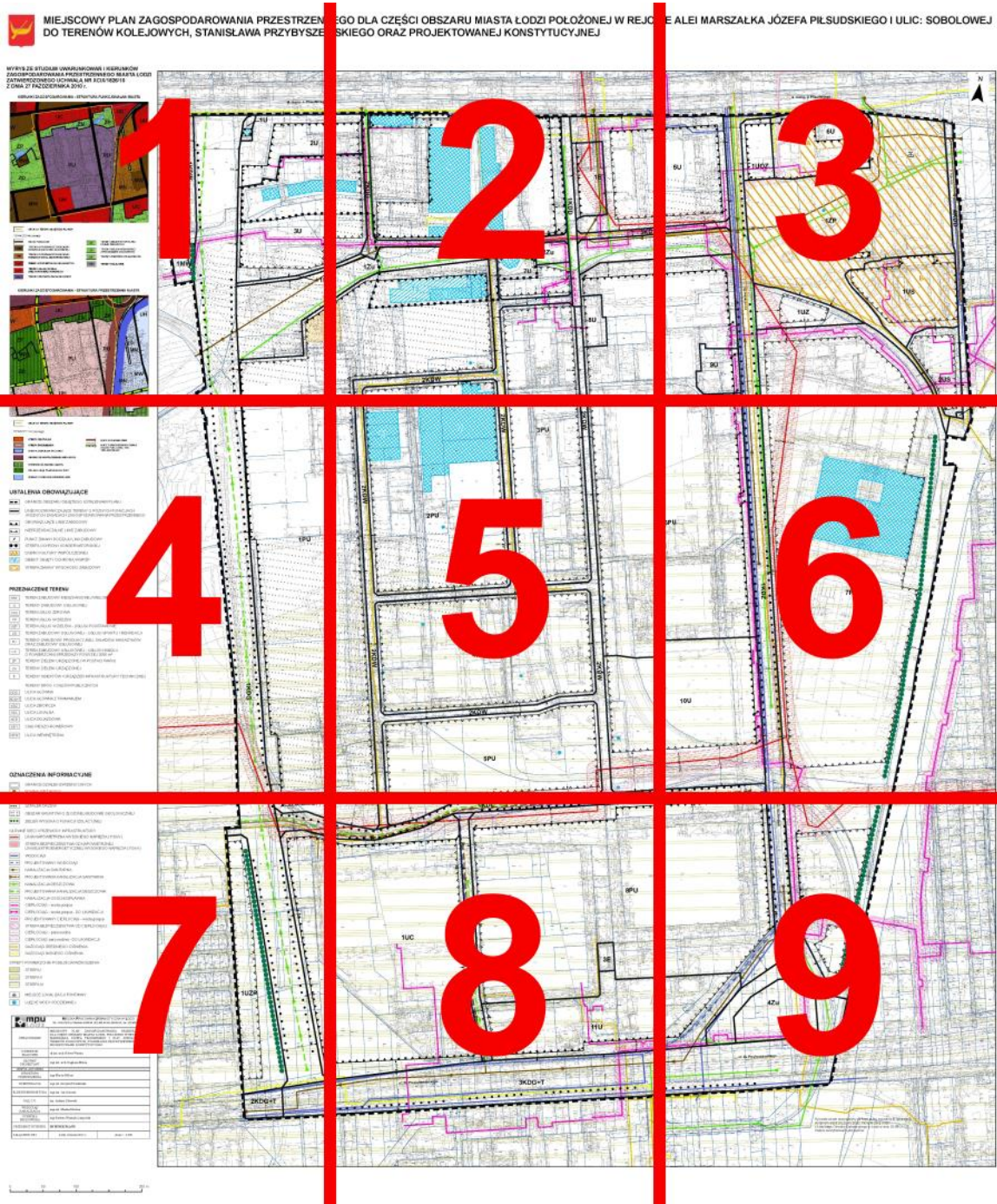
#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi  
*Tomasz Kacprzak*

**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XXIII/566/16  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 21 stycznia 2016 r.





ARKUSZ 1



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DO TERENÓW KOLEJOWYCH, STANISŁAWA PRZYBYSZEWS**

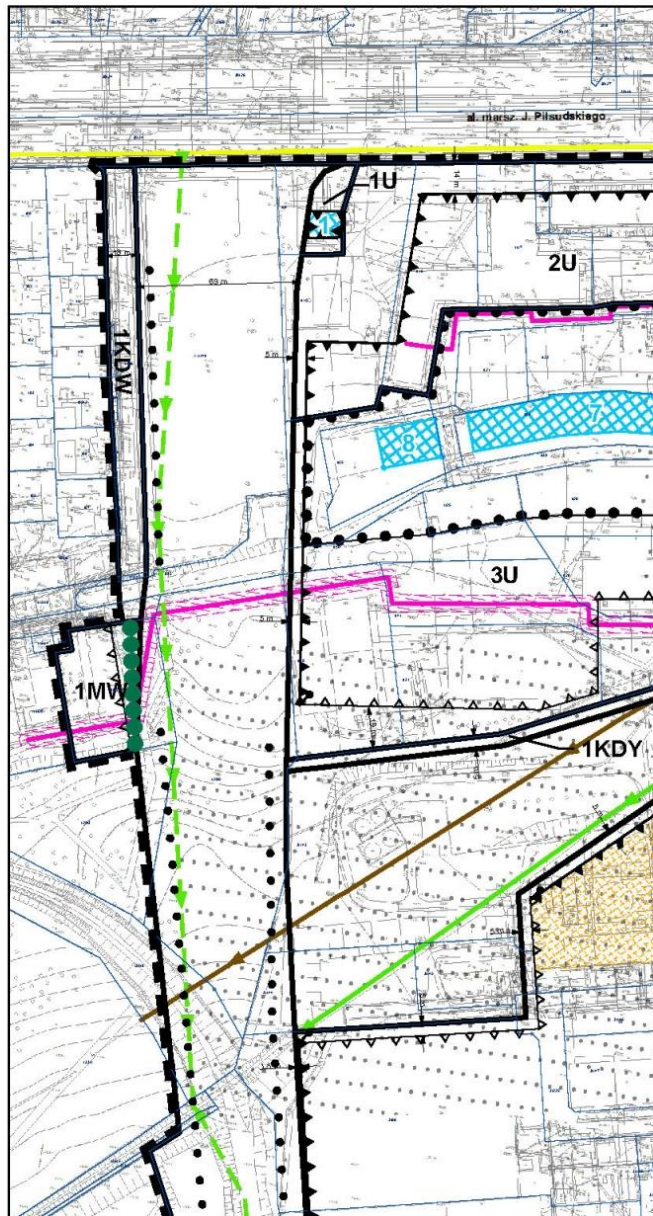
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI  
ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10  
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA



- |  |  |  |    |   |
|--|--|--|----|---|
|  | GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM                           |  | ZN | TERENY ZIELENI NATURALNEJ I GÓŁN RZECZYCH       |
|  | OZNACZENIA (skądinąd)                                    |  | ZP | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PROGRAMEM URZĄDOWYM |
|  | DRUGI PUBLICZNE  |  | ZD | TERENY OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH                      |
|  | TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY REZERWANKOWEJ WIELKOSPRAWNEJ |  | JK | TERENY KOLEJOWE                                 |
|  | TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORÓDZINEJ  |  |    |   |
|  | TERENY KONCENTRACJI URZĄDOWYCH                           |  |    |   |
|  | TERENY USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO               |  |    |   |
|  | TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE                              |  |    |   |

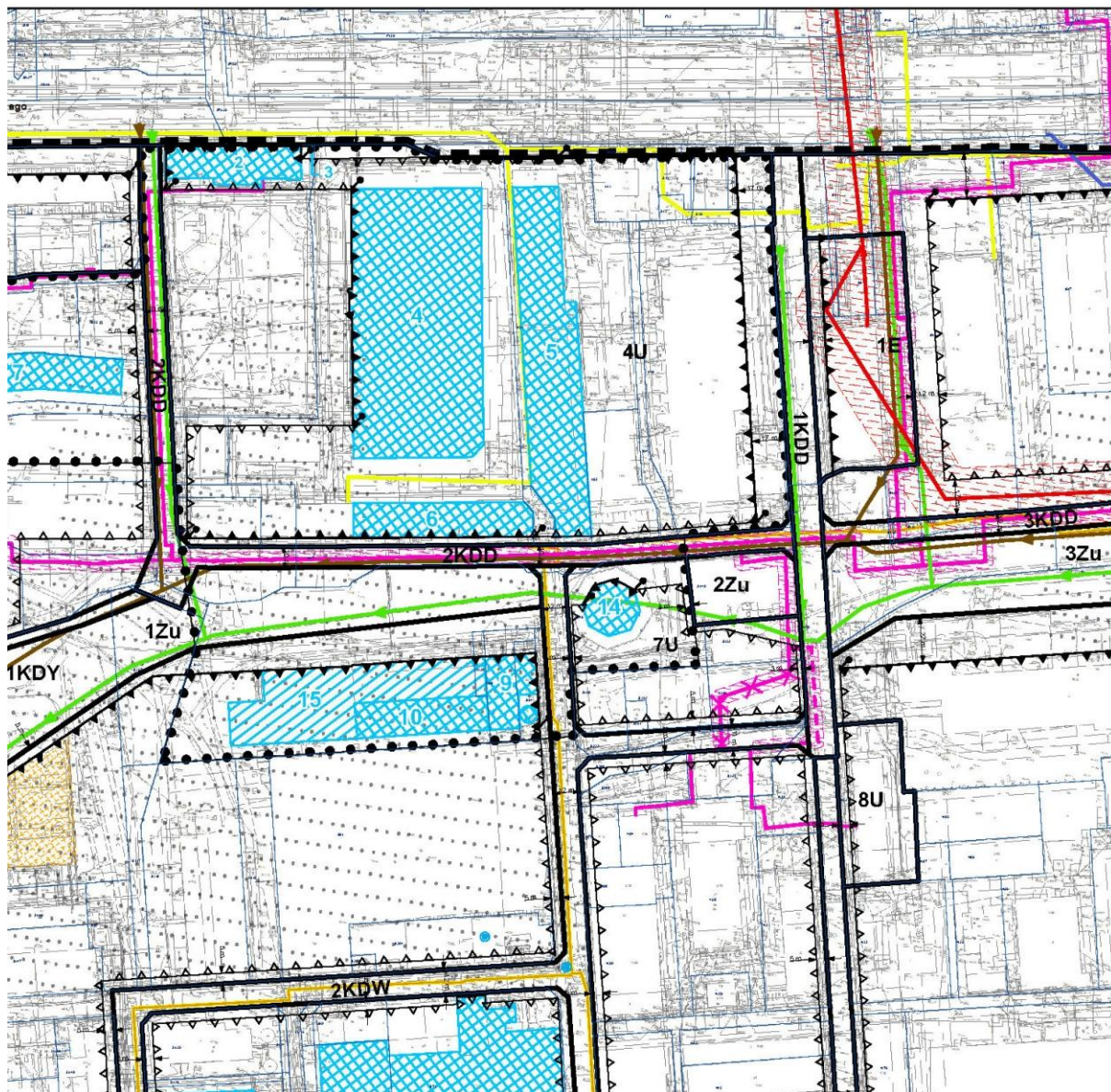
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA





ARKUSZ 2

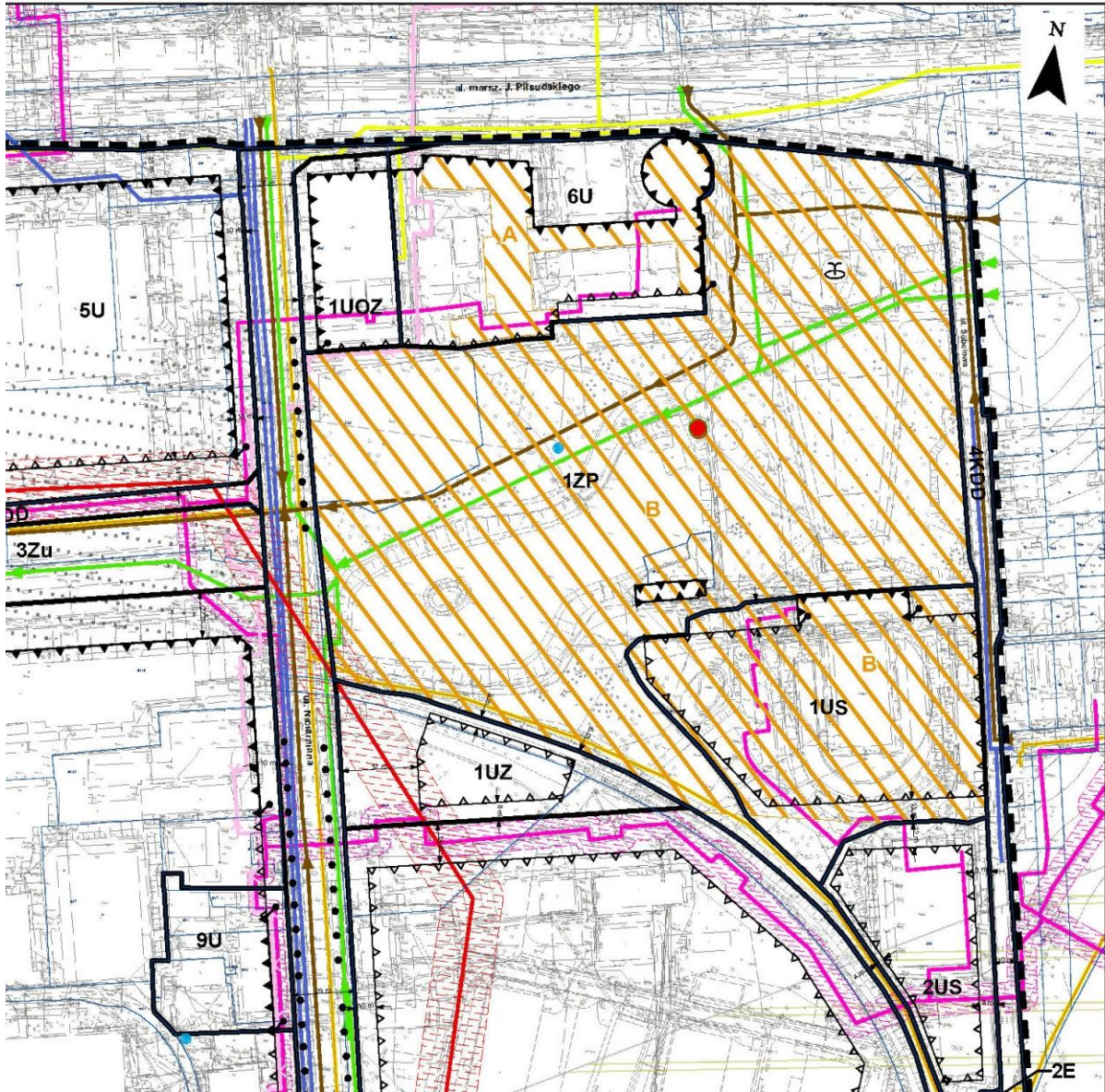
WNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE  
EWSKIEGO ORAZ PROJEKTOWANEJ KONSTYTUCYJNEJ





ARKUSZ 3

DNIE ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO I ULIC: SOBOLOWEJ





ARKUSZ 4



- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- CECHOWNIKI (wysięgi)**
- STREFA OEN TRAJNA
- STREFA ŚRODKOWA
- STREFA ZESPÓŁÓW MIEJSKICH
- DESZAR OSI WSPÓLCEBNEJ WSCH-ZACH
- SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA
- ZIELONY KRAJ TRADYCYJ I KULTURY
- ZESPÓŁY I DZIELNICE PRZEMYSŁOWE
- ULICE WIELKOPŁASZCZYNNE
- ULICE O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI PUBLICZNEJ TYTUŁ "ZIELONE DRUCY"

**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIENAPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- DOBRO KULTURY WSPÓLCEBNEJ
- OBIEKT OBJĘTY OCHRONĄ W MPZP
- STREFA ZMIANY WYSOKOŚCI ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN USŁUG ZDROWIA
- TEREN USŁUG W ZIELENI
- TEREN USŁUG W ZIELENI - USŁUGI PODSTAWOWE
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W POSTACI PARKU
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH
- ULICA GŁÓWNA
- ULICA GŁÓWNA Z TRAMWAJEM
- ULICA ZBIORCZA
- ULICA LOKALNA
- ULICA DOJAZDOWA
- CIĄG PIESZO-ROWEROWY
- ULICA WEWNĘTRZNA

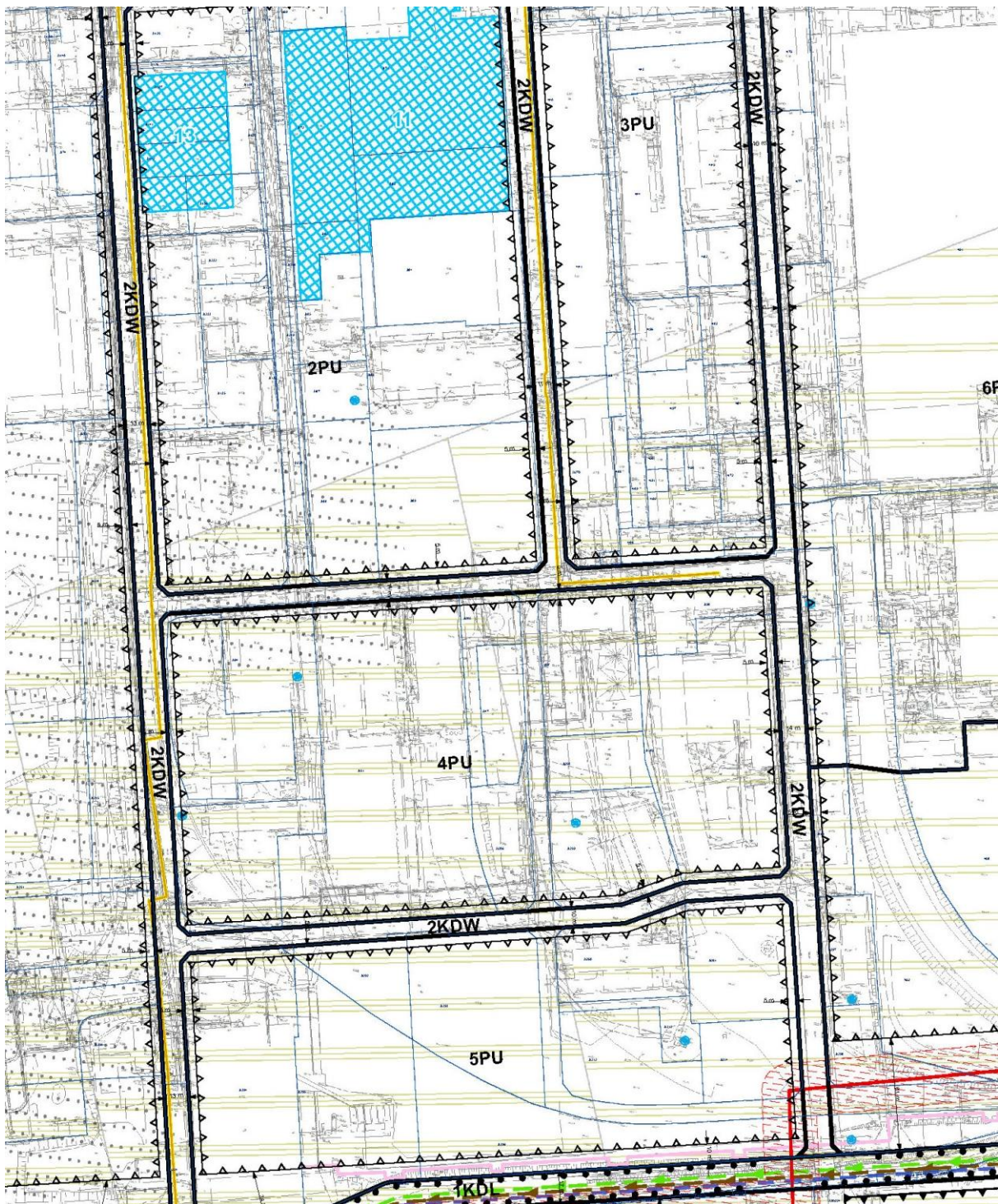
**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- GRANICE DZIAŁEK EMDENCYJNYCH
- POMNIK PRZYRODY
- OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EMDENCJI ZABYTEKÓW
- SZPALER DRZEWEK



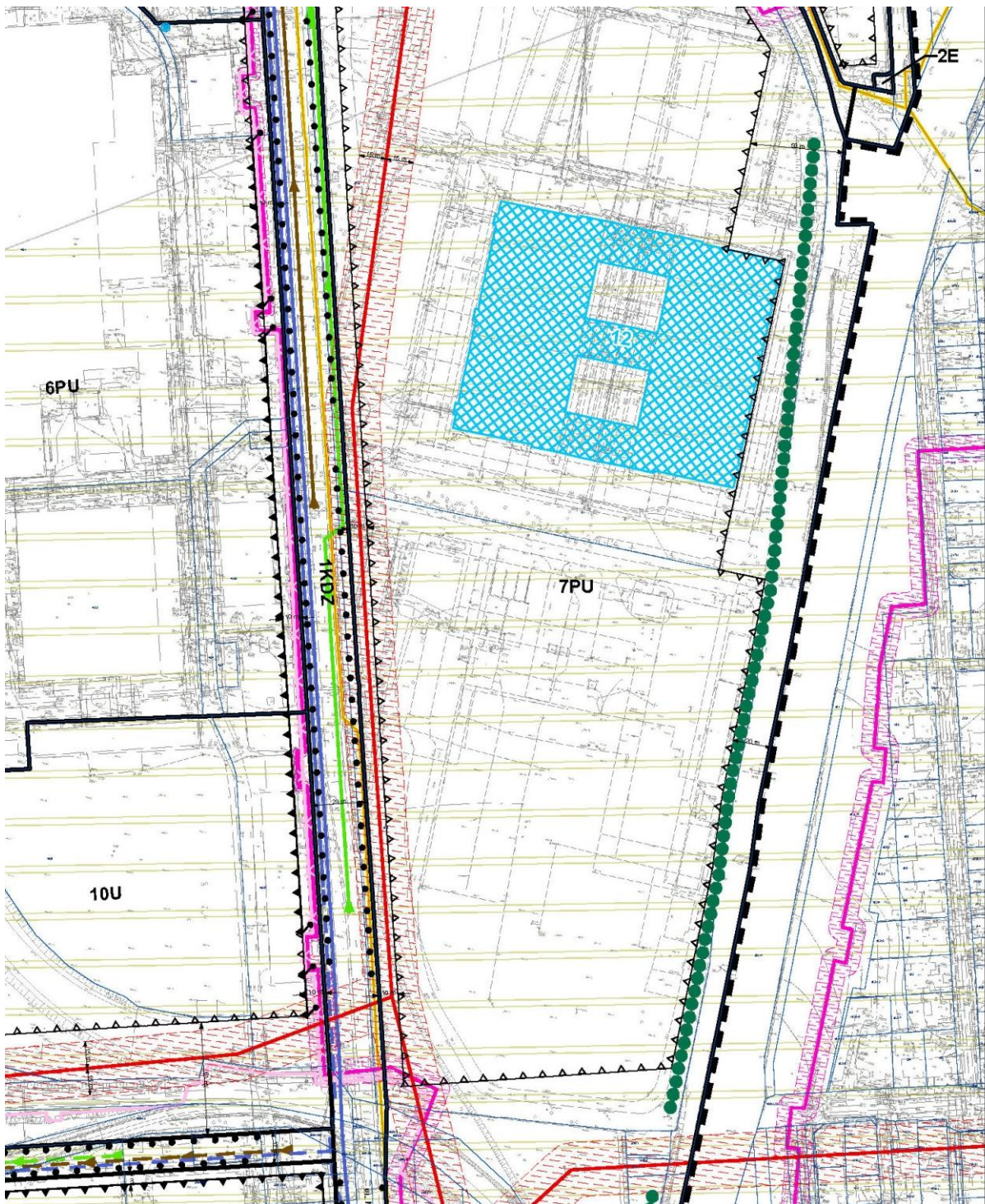


ARKUSZ 5





ARKUSZ 6

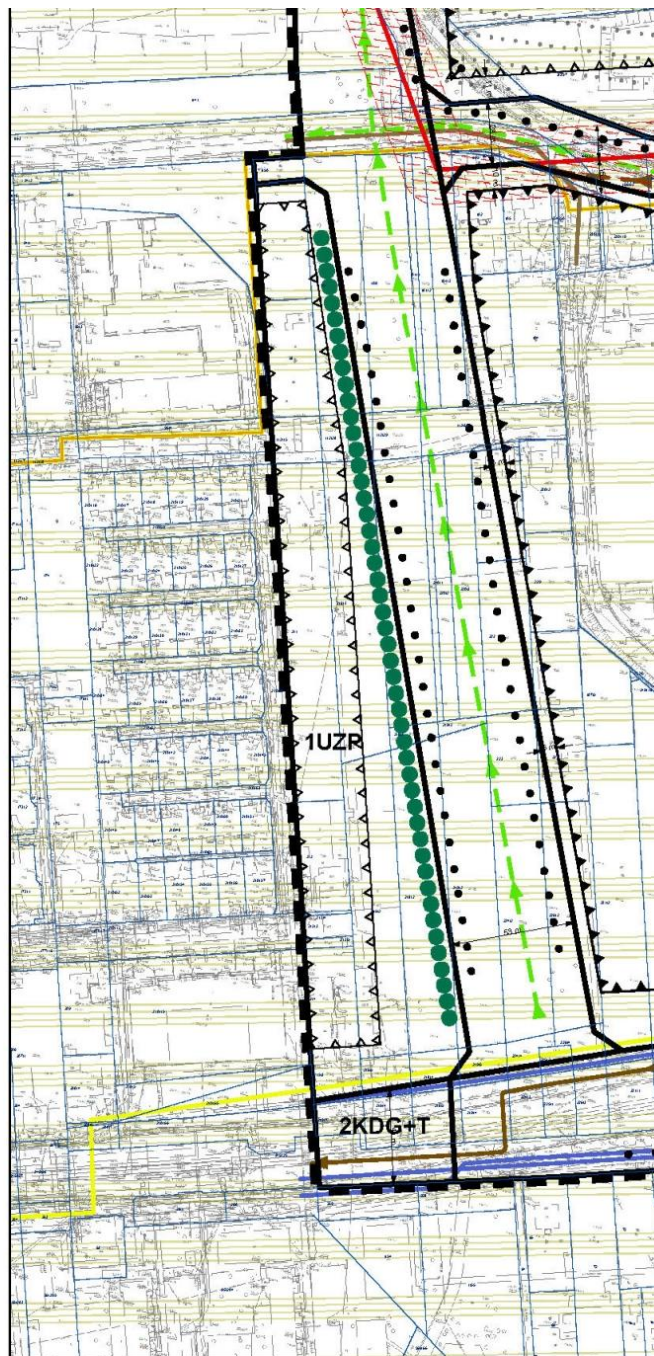




ARKUSZ 7

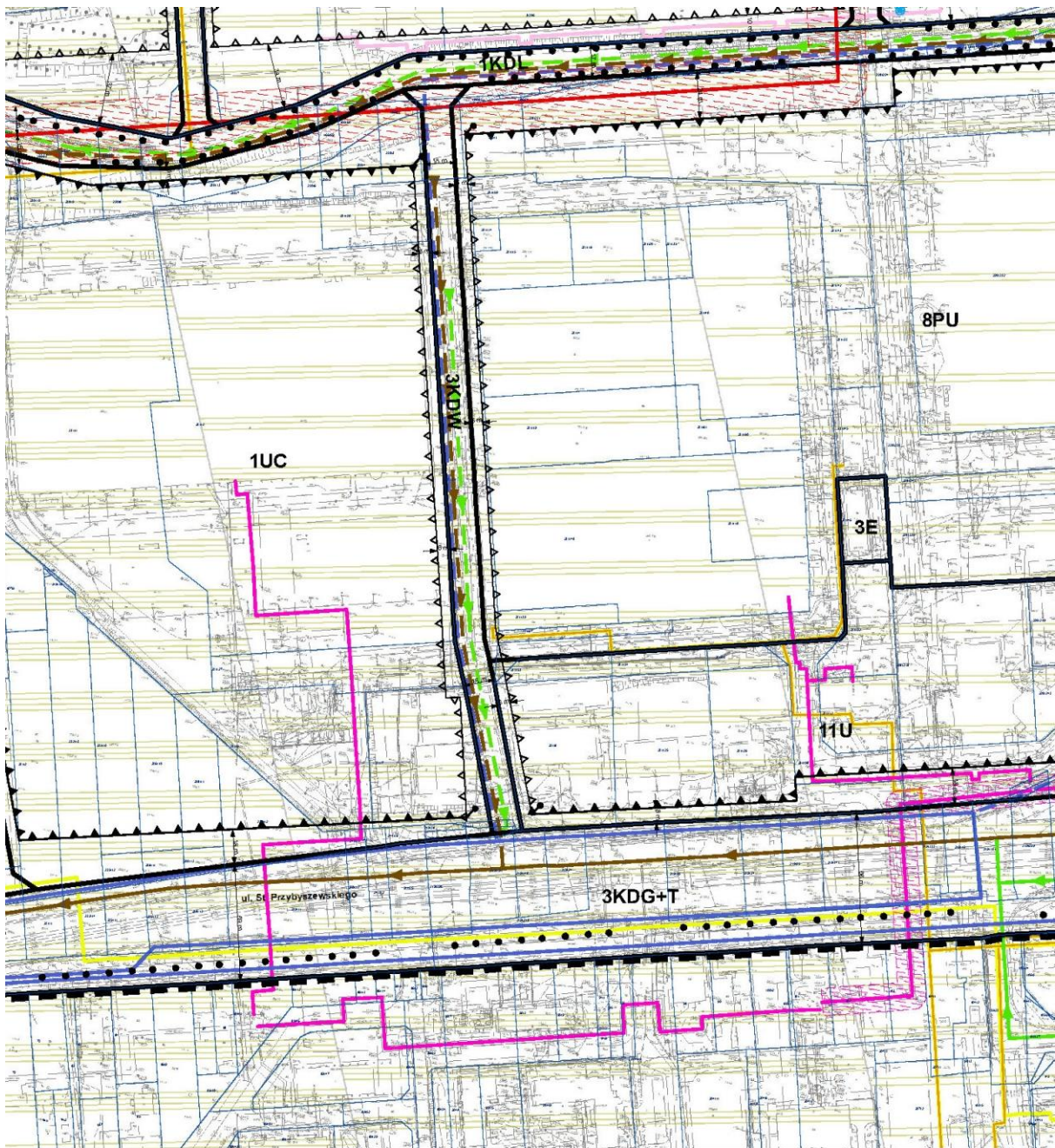
-  POMNIK PRZYRODY
  -  OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  -  SZPALER DRZEW
  -  OBSZAR GRUNTÓW O ZŁOŻONEJ BUDOWIE GEOLOGICZNEJ
  -  ZIELEŃ WYSOKA O FUNKCJI IZOLACYJNEJ
- GLÓWNE SIECI I PRZEWODY INFRASTRUKTURY
-  LINIA NAPONOWIETRZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV)
  -  STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD NAPONOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV)
  -  WODOCIĄG
  -  PROJEKTOWANY WODOCIĄG
  -  KANALIZACJA SANITARNA
  -  PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
  -  KANALIZACJA DESZCZOWA
  -  PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
  -  KANALIZACJA OGÓLNOŚPŁAWNA
  -  CIEPŁOCIĄG - woda gorąca
  -  CIEPŁOCIĄG - woda gorąca - DO LIKWIDACJI
  -  PROJEKTOWANY CIEPŁOCIĄG - woda gorąca
  -  STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD CIEPŁOCIĄGU
  -  CIEPŁOCIĄG - para wodna
  -  CIEPŁOCIĄG pary wodnej - DO LIKWIDACJI
  -  GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
  -  GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
- STREFY POWIERZCHNI PODEJŚCIAWZNOŚCENIA
-  STREFA I
  -  STREFA II
  -  STREFA III
-  MIEJSCE LOKALIZACJI FONTANNY
  -  UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ

<b>mpu</b> <b>ŁÓDŹ</b>	
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 94 - 016 ŁÓDŹ ul. Wierzyńska 53/55 tel. (42) 680 82-60, 680 82-91, fax. (42) 680 82-52	
OPRACOWANIE	MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI, POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JOZEFA PRUSKIEGO I ULIC: SOBÓLWEJ DO TERENÓW KOLEJOWYCH, STANISŁAWA PRZYBYSZKOWSKIEGO ORAZ PROJEKTOWANEJ KONSTYTUCYJNEJ
DYREKTOR PRACOWNI	dr inż. arch. Robert Warsta
GLÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Dagnara Meksa
ZESPÓŁ AUTORSKI	
STRUKTURA PRZESTRZENNA	mgr Marcin Mitosz
KOMUNIKACJA	mgr inż. Krzysztof Gładziński
ELEKTROENERGETYKA	mgr inż. Jan Giechocki
GAZ, C.O.	inż. Andrzej Zabawa
WODOCIĄG KANALIZACJA	mgr inż. Monika Meckier
OCHRONA ŚRODOWISKA	mgr Barbara Wyszyńska-Lamprecht
PRZEDMOT RYSUNKU	<b>RY SUNEK PLANU</b>
ZALĄCZNIK NR 1	Łódź, wrzesień 2015 r. skala 1 : 2 000



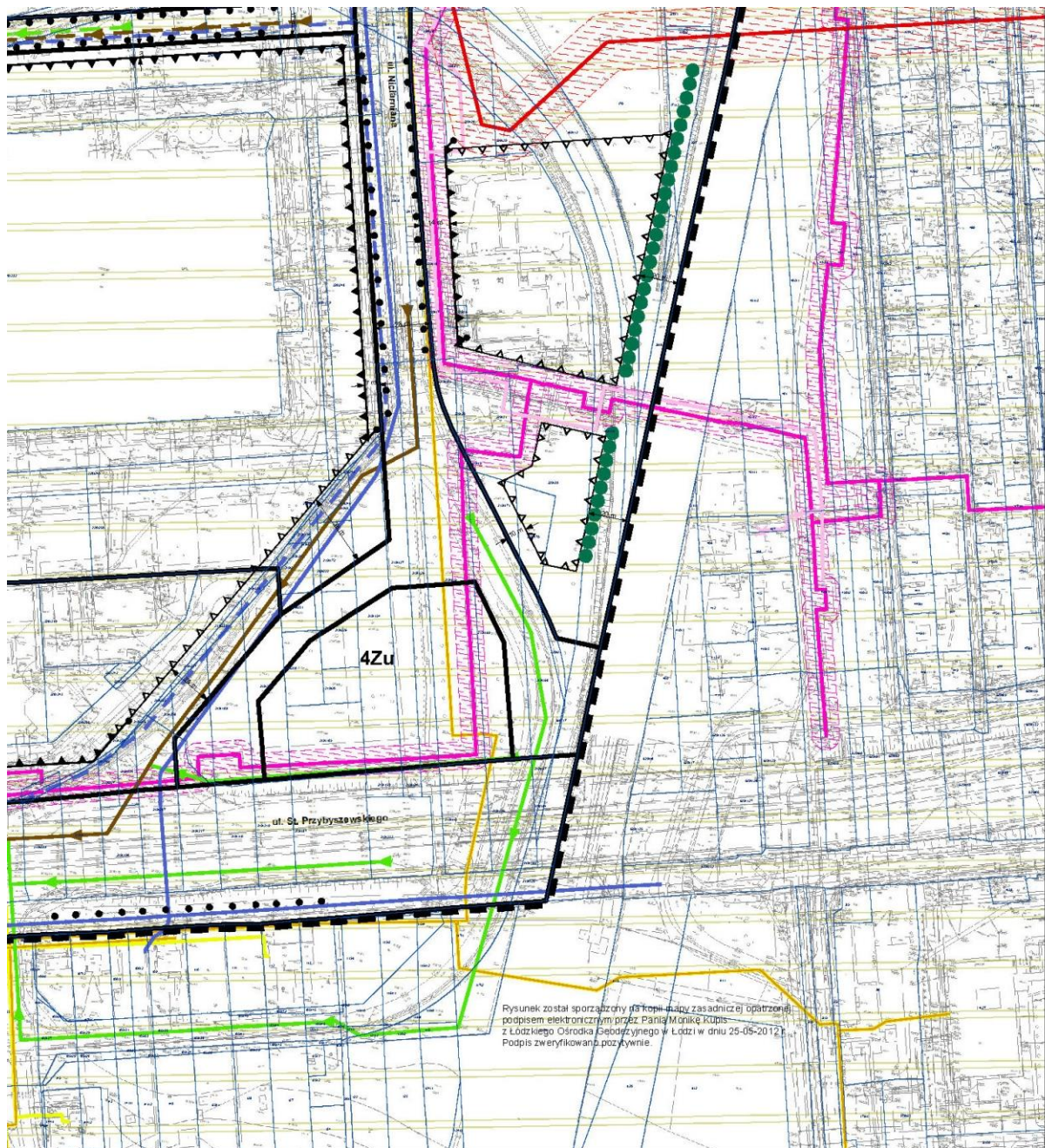


ARKUSZ 8





## ARKUSZ 9





**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
	OBIEKT OBJĘTY OCHRONĄ W MPZP
	STREFA ZMIANY WYSOKOŚCI ZABUDOWY

**PRZEZNACZENIE TERENU**

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN USŁUG ZDROWIA
	TEREN USŁUG W ZIELENI
	TEREN USŁUG W ZIELENI - USŁUGI PODSTAWOWE
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ W POSTACI PARKU
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TERENY DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH	
	ULICA GŁÓWNA
	ULICA GŁÓWNA Z TRAMWAJEM
	ULICA ZBIORCZA
	ULICA LOKALNA
	ULICA DOJAZDOWA
	CIĄG PIESZO-ROWEROWY
	ULICA WEWNĘTRZNA

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	POMNIK PRZYRODY
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	SZPALER DRZEW
	OBSZAR GRUNTÓW O ZŁOŻONEJ BUDOWIE GEOLOGICZNEJ
	ZIELEŃ WYSOKA O FUNKCJI IZOLACYJNEJ
GŁÓWNE SIECI I PRZEWODY INFRASTRUKTURY	
	LINIA NAPOWIETRZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV)
	STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA (110 kV)
	WODOCIĄG
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	KANALIZACJA OGÓLNOŚPŁAWNA
	CIEPŁOCIĄG - woda gorąca
	CIEPŁOCIĄG - woda gorąca - DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANY CIEPŁOCIĄG - woda gorąca
	STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD CIEPŁOCIĄGU
	CIEPŁOCIĄG - para wodna
	CIEPŁOCIĄG pary wodnej - DO LIKWIDACJI
	GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
STREFY POWIERZCHNI PODEJŚCIA WZNOŚCZENIA	
	STREFA I
	STREFA II
	STREFA III
	MIEJSCE LOKALIZACJI FONTANNY
	UJĘCIE WODY PODZIEMNEJ

**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr XXIII/566/16  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 21 stycznia 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ  
W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO I ULIC: SOBOLOWEJ DO TERENÓW  
KOLEJOWYCH, STANISŁAWA PRZYBYSZEWSKIEGO ORAZ PROJEKTOWANEJ KONSTITUCYJNEJ**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie - w okresie od 16 września do 14 października 2014 r. oraz od 22 września do 20 października 2015 r.

I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu w okresie od 16 września do 14 października 2014 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od dnia 16 września do 28 listopada 2014 r., wpłynęło 19 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 7496/VI/14 z dnia 18 listopada 2014 r. rozpatrzył uwagi. Następnie zarządzenie zostało zmienione zarządzeniem nr 728/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 marca 2015 r. Trzy uwagi zostały uwzględnione w całości. W zakresie uwag nie uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 2

- z dnia 10 października 2014 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 4/73 w obrębie W-27.

Składający uwagę wyraża sprzeciw wobec przeznaczenia części działki o nr. ewidencyjnym 4/73 pod ulicę wewnętrzną o symbolu 2KDW. Zaproponowane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie pod ulicę wewnętrzną spowoduje podział terenu zajętego przez firmę na dwie części.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego część nieruchomości wskazanej w uwadze pozostanie przeznaczona pod drogę wewnętrzną. Brak określonej obsługi komunikacyjnej dla tak dużego obszaru będzie prowokował konflikty społeczne i chaos urbanistyczny, co podkreśla w piśmie załączonym do uzgodnienia projektu planu Wojewoda Łódzki.

Uwaga nr 3

- z dnia 27 października 2014 r.,
- dotyczy działki o nr ewidencyjnym 3/121 w obrębie W-27.

Składający uwagę wyraża sprzeciw wobec przeznaczenia części działki o nr ewidencyjnym 3/121 pod zieleni. Zaproponowane przeznaczenie terenu uniemożliwi dojazd do nieruchomości oraz realizację parkingu. Ponadto, autor uwagi wnosi o zmianę przeznaczenia na umożliwiającą realizację zabudowy usługowej w formie domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty oraz zamieszkania zbiorowego.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym Studium dla przedmiotowej nieruchomości określają przeznaczenie w części jako tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych, w pozostałej jako tereny przemysłowo-usługowe. Z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zago-

spodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem” nie ma możliwości przeznaczenia całej nieruchomości pod inwestycje.

Dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w formie domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty oraz zamieszkania zbiorowego jest w konflikcie z funkcją przewidzianą na tym terenie. Wyżej wymienione funkcje wymagają spełnienia odpowiednich warunków, m.in. norm hałasu, co w terenie o funkcji przemysłowo-usługowej jest niemożliwe do uzyskania.

Uwaga nr 4

- z dnia 27 października 2014 r.,

- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składający uwagę wnosi o usunięcie wszystkich obowiązujących linii zabudowy wrysowanych po obrysie istniejących budynków.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego skorygowano sposób prezentacji linii zabudowy. Dla obiektów objętych ochroną w planie miejscowym ustalono zakaz rozbiórki, a w przypadku, gdy zabytek ulegnie zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub w wyniku realizacji decyzji nakazującej rozbiórkę – zakaz prowadzenia robót budowlanych w miejscu lokalizacji zabytku innych niż jego rekonstrukcja. Korekta prezentacji linii zabudowy dotyczyła wyłącznie obiektów, które nie tworzą pierzei.

Uwaga nr 5

- z dnia 27 października 2014 r.,

- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składający uwagę wnosi o zmianę obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne linie zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zaproponowana w projekcie planu miejscowego lokalizacja obowiązujących linii zabudowy, w szczególności od strony przestrzeni publicznych, ma na celu wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez usytuowanie zabudowy wzdłuż jednej linii.

Uwaga nr 6

- z dnia 27 października 2014 r.,

- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Zmianę wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy na „nie określa się” lub „0” (zero) lub 0,001 dla części terenów.
- 2) Ponowne przeanalizowanie minimalnej i maksymalnej wysokości budynków i dobranie ich do wysokości kondygnacji wymaganej przez określone w planie funkcje.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1.

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

## Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W myśl przepisów prawa nie można zrezygnować z określenia wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy lub ustalać jego wartości jako „0” (zero). Natomiast, określenie wartości jako 0,001 będzie nosiło znamiona iluzoryczności. Jednakże, w projekcie planu miejscowego dla części terenów zostaną wprowadzone korekty wielkości wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy.

## Uwaga nr 7

- z dnia 27 października 2014 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składający uwagę wnosi o usunięcie z planu zakazu stosowania ogrodzeń z siatki.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

## Wyjaśnienie:

Ustalenie projektu planu miejscowego zakazuje stosowania ogrodzeń z siatki, które dotyczy lokalizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych. Wymóg ten jest podyktowany potrzebą estetycznej obudowy przestrzeni publicznych. W projekcie planu miejscowego zostanie natomiast dopuszczona możliwość realizacji ogrodzeń w formie paneli ogrodzeniowych.

## Uwaga nr 10

- z dnia 27 października 2014 r.,
- dotyczy terenu o symbolu 1KDL.

Składający uwagę wnosi o zmianę zapisów dla terenu o symbolu 1KDL. Korekty wymaga ustalenie dotyczące szerokości ulicy w liniach rozgraniczających, zmiana przebiegu oraz lokalizacja obowiązującej linii zabudowy wzdłuż przedmiotowej ulicy.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

## Wyjaśnienie:

Szerokość terenu przeznaczanego w projekcie planu miejscowego pod drogę publiczną (teren o symbolu 1KDL) wynosi od 17,0 m do 29,6 m i wynika ona z rozwiązań technicznych dotyczących kształtowania systemu komunikacji. Odgięcie projektowanego przedłużenia ulicy Milionowej w kierunku południowym wynika z istniejącego zagospodarowania znajdującego się na terenie o symbolu 6PU. Zaproponowana lokalizacja i rodzaj linii zabudowy wynikają z wymogów kształtowania ładu przestrzennego oraz standardów kształtowania zabudowy.

## Uwaga nr 11

- z dnia 27 października 2014 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 1/19, 1/42, 1/43, 1/47, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 97/20, 97/57 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Dodanie zapisu „szczegółowe rozwiązania projektowe na etapie koncepcji oraz projektu należy uzgodnić z miejskimi służbami konserwatorskimi zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami”.
- 2) Przesunięcie obowiązującej linii zabudowy przy budynku oznaczonym na rysunku planu nr 4 w kierunku południowym, tak by obowiązująca linia zabudowy objęła cały istniejący budynek od strony południowej.

- 3) Zmianę zapisu w § 5 pkt 2 lit. e, tiret drugie na „w przypadku obowiązujących linii zabudowy będących obrysem zabytków, nakaz lokalizacji obiektu w całości w tych liniach, z możliwością dobudowy elementów zewnętrznej infrastruktury niezbędnej dla obsługi obiektu – typu: winda zewnętrzna etc. – wychodzącymi poza obrys nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 4) Możliwość zrealizowania zadaszenia przestrzeni pomiędzy budynkami oznaczonymi na rysunku planu numerem 4, a budynkiem oznaczonym na rysunku planu numerem 5 oraz między budynkami oznaczonymi na rysunku planu numerami 4 i 6.
- 5) Możliwość zrealizowania kładki prowadzącej bezpośrednio z chodnika przy Al. Piłsudskiego do budynku przędzalni (oznaczonej na rysunku planu nr 4) i skręcalni (oznaczonej na rysunku planu numerem 5).
- 6) Zmianę nazwy budynku dawnej przędzalni egipskiej na budynek dawnej skręcalni.
- 7) Wykreślenie ustalenia zakazującego stosowania parapetów, rynien spustowych i okien wykonanych z PCV i zastąpienie go zapisem „Rodzaj i wygląd parapetów, rynien i rur spustowych oraz okien wymaga każdorazowo uzgodnień z miejskimi służbami konserwatorskimi”.
- 8) Dopisanie do zapisu w § 9 pkt 4 lit. b tiret trzecie „Ewentualne elementy technicznego wyposażenia będące w spójności kompozycyjnej i stylistycznej zabytku mają być uzgodnione z miejskimi służbami konserwatorskimi”.
- 9) Umożliwienie obsługi komunikacyjnej poprzez wykorzystanie istniejącego wyjazdu na al. Piłsudskiego (przy zabytkowej bramie z zegarem) oraz wprowadzenie stosownego oznaczenia na rysunku planu.
- 10) Dopuszczenie przeznaczenia terenu pod postacią zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nieuciążliwej produkcji oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 11) Dopuszczenie stosowania innych materiałów elewacyjnych (innych niż cegła) w częściach elewacji nadbudowanej; dopuszczenie usunięcia części słupów wewnętrznych na II kondygnacji budynku przy równoczesnym ich zachowaniu i wkomponowaniu w projektowaną zabudowę oraz zaakcentowaniu miejsc po usuniętych słupach w posadzce; nakaz stosowania wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej).
- 12) Wykreślenie zapisu zakazującego stosowania innego aniżeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej) - § 21 ust. 4 pkt 3 lit. b tiret pierwsze.
- 13) Zmianę zapisu w § 21 ust. 4 pkt 4 lit. a na następujący - „nakaz:
  - stosowania wyłącznie cegły jako materiału wykończeniowego elewacji historycznych. Dopuszcza się stosowanie innych materiałów elewacyjnych w częściach elewacji nadbudowywanej,
  - dopuszcza się przekrycie historycznej ceglanej elewacji w miejscach niedbałych przemurowań (kondygnacja III części wschodniej budynku nr 6),
  - stosowania wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej)”.
- 14) Zmianę zapisu w § 21 ust. 4 pkt 4 lit. b na następujący - dopuszczenie pozostawienia otynkowanej elewacji południowej dla budynku dawnej przewijalni, farbiarni i wykańczalni (obiekt numer 6 na rysunku planu); dopuszczenie rozbudowy budynku numer 6 (składający uwagę ustnie skorygował, że chodzi o budynek oznaczony na rysunku planu numerem 5) od strony wschodniej z możliwością zastosowania materiałów innych niż cegła, będące w spójności kompozycyjnej i stylistycznej zabytku.
- 15) Wykreślenie zapisu zakazującego stosowania innego aniżeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej) - § 21 ust. 4 pkt 3 lit. c tiret drugie.
- 16) Zmianę parametrów w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na następujące:
  - minimalną powierzchnię działek – 1000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działek – minimum 30 m,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od  $45^{\circ}$  do  $95^{\circ}$ .

17) Zmianę kwalifikacji całego terenu o symbolu 1ZP na teren UZ – teren zabudowy usługowej w zieleni wraz z zagospodarowaniem i wyposażeniem w urządzenia budowlane, które tworzą z tą zabudową całość funkcjonalno-użytkową lub też wchłonięcie terenu 1ZP w całości do terenu 4U.

18) Wykreślenie ograniczenia wysokości ogrodzeń ażurowych dla terenów o symbolu Zn.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1, 7, 8, 10, 12, 15, 16 oraz częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 6, 9, 11, 13, 18.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w częściach nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

W zakresie pkt 1. Art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409, z 2014 r. poz. 40, 768, 822, 1133, 1200, z 2015 r. poz. 200, 443, 528, 774, 1165, 1265, 1549, 1642 i 1777) określa sposób wydawania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego objętego ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego. Zgodnie z § 137 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908) – w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń, tym samym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów ustaw. Ponadto, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie wolno formułować postanowień, z których wynika obowiązek uzgadniania jakichkolwiek działań z innym organem.

W zakresie pkt 6. Projekt planu miejscowego będzie zakładał rezygnację z posługiwania się nazwami własnymi obiektów zabytkowych na rzecz numeracji.

W zakresie pkt 7. W projekcie planu miejscowego zostanie podtrzymany zakaz stosowania parapetów, rynien i okien wykonanych z PCV. Powyższe ustalenie jest zgodne z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków. Ponadto, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie wolno formułować postanowień, z których wynika obowiązek uzgadniania jakichkolwiek działań z innym organem.

W zakresie pkt 8. W projekcie planu miejscowego, zgodnie z wytycznymi Konserwatora, zostanie ograniczona ilość elementów technicznego wyposażenia budynków z zakazem lokalizacji na eksponowanych elewacjach do klimatyzatorów i anten satelitarnych.

W zakresie pkt 9. Projekt planu miejscowego dopuszcza wykorzystanie istniejącego wyjazdu na Al. Piłsudskiego przy zabytkowej bramie z zegarem. W projekcie planu miejscowego nie stosuje się oznaczeń dla lokalizacji zjazdów z nieruchomości.

W zakresie pkt 10. Postulowane dopuszczenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, nieuciążliwą produkcję oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> nie jest możliwe, z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi”. Ponadto, stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium nieruchomości wskazane w uwadze znajdują się w terenie koncentracji usługowych, które obejmują obiekty jak i zespoły obiektów, wymagające wydzielonych terenów i spełniające funkcje ogólnomiejskie. Zatem dopuszczenie postulowanych funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej, nieuciążliwej produkcji oraz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> jest niezgodna z ustaleniami Studium, które nie dopuszcza tych funkcji na terenie wskazanym w uwadze.

W zakresie pkt 11. W projekcie planu miejscowego zostanie wprowadzona korekta dopuszczająca możliwość stosowania na przebudowanych, nadbudowanych i dobudowanych elewacjach materiałów wykończeniowych innych niż cegła. Projekt planu miejscowego będzie dopuszczał usunięcie części słupów wewnętrznych na II kondygnacji budynku przy równoczesnym ich zachowaniu i wkomponowaniu w projektowaną zabudowę oraz zaakcentowaniu miejsc po usuniętych słupach w posadzce. W projekcie planu zostaje podtrzymany zakaz stosowania innego aniżeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycz-

nych dla łódzkiej architektury przemysłowej). Powyższe ustalenie jest zgodne z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W zakresie pkt 12. W projekcie planu zostaje podtrzymany zakaz stosowania innego anizeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej). Powyższe ustalenie jest zgodne z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W zakresie pkt 13. W projekcie planu miejscowego zostanie wprowadzona korekta dopuszczająca możliwość stosowania na przebudowanych, nadbudowanych i dobudowanych elewacjach materiałów wykończeniowych innych niż cegła. W projekcie planu zostaje podtrzymany zakaz stosowania innego anizeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej). Powyższe ustalenie jest zgodne z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W zakresie pkt 15. W projekcie planu zostaje podtrzymany zakaz stosowania innego anizeli ślusarka wypełnienia otworów okiennych (o drobnych podziałach charakterystycznych dla łódzkiej architektury przemysłowej). Powyższe ustalenie jest zgodne z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków.

W zakresie pkt 16. Scalenie i podział nieruchomości jest odrębnym od podziału nieruchomości procesem uregulowanym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777). Prowadzi on do przekształcenia niekorzystnie ukształtowanych podziałów nieruchomości w celu umożliwienia ich wykorzystania i zainwestowania zgodnie ze wskazaniem planu miejscowego. Ustalone w projekcie planu miejscowego parametry nieruchomości, jakie powstaną w wyniku procedury scalania i podziału są adekwatne do kierunku zagospodarowania (tereny zabudowy usługowej) określonego w planie miejscowym. Ustalenia planu miejscowego nie ograniczają możliwości podziału nieruchomości.

W zakresie pkt 18. W projekcie planu miejscowego ustalenia dotyczące ograniczenia wysokości ogrodzeń zostaną odniesione wyłącznie do ogrodzeń zlokalizowanych od strony przestrzeni publicznych. Zapisy te realizują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Uwaga nr 12

- z dnia 28 października 2014 r.,

- dotyczy działki o nr ewidencyjnym 3/148 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Zmianę obowiązującej linii zabudowy; nowa linia zabudowy powinna umożliwić budowę obiektu kubaturowego także poza obrysem istniejącej chłodni kominowej uwzględniając nadwieszenie części budynku nad istniejącym biegiem rzeki Jasień.
- 2) Zmianę kategorii ochrony obiektu chłodni kominowej z kategorii I na II, która pozwoli na przebudowę, nadbudowę i rozbudowę.
- 3) Zmianę oznaczenia obszaru planistycznego z 1Zn/U na 1U/Zn, co pozwoli na większy udział zabudowy usługowej w obszarze planistycznym.
- 4) Zmianę ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu na umożliwiającą realizację usług biurowych i towarzyszących im usług handlu i gastronomii w adaptacji i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych.
- 5) Zmianę zapisu w § 36 ust. 3 pkt 4 lit. b na następujący – dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i adaptacji do funkcji biurowej istniejącej chłodni kominowej.
- 6) Zmianę zapisu w § 36 ust. 3 pkt 1 lit. a na następujący – maksymalna powierzchnia nowej zabudowy działki 35%.
- 7) Rezygnację z ustalania wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy oraz ustalenie wskaźnika nowej zabudowy na poziomie 3,9.
- 8) Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 44 m.
- 9) Zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki do 25%.

- 10) Korektę nakazu wykończenia elewacji drewnem z możliwością zastosowania innych materiałów tj. aluminium, miedź, stal nierdzewna, niebarwione szkło, kamień; powyższa zmiana powinna dotyczyć również nowych obiektów; nie należy dążyć do całkowitej odbudowy poszycia drewnianego chłodni, adaptacja musi przewidzieć doświetlenie rozbudowy światłem dziennym.
- 11) Dopuszczenie lokalizacji wyższych ogrodzeń.
- 12) Korektę ustaleń w § 11 pkt 5 i 6 na takie, które pozwolą na uzgodnienie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie kanału i przykrycie go posadzką konstrukcji adoptowanego komina.
- 13) Obniżenie ilości wymaganych miejsc parkingowych do 25.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 6, 7, 9, 12, 13 oraz częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 8, 10.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w częściach nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

W zakresie pkt 6. Zgodnie § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, musi on zawierać ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu. Tym samym nie ma podstaw do różnicowania wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do istniejącej, jak i nowej zabudowy.

W zakresie pkt 7. Zgodnie z art. 15 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W myśl przepisów prawa nie można zrezygnować z określenia wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy, jak i różnicować wskaźnika w odniesieniu do istniejącej, jak i nowej zabudowy.

W zakresie pkt 8. Projekt planu miejscowego będzie zakładał możliwość nadbudowy obiektu chłodni kominowej do wysokości 44 m. Dla obiektów dobudowanych do chłodni kominowej maksymalna wysokość zabudowy wyniesie 38 m.

W zakresie pkt 9. Zmniejszenie wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest sprzeczne z charakterem terenu, dla którego Studium wyznacza funkcję zieleni naturalnej i dolin rzecznych. Ze względu na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem” wprowadzenie zmiany wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest nie możliwe.

W zakresie pkt 10. W projekcie planu miejscowego zostanie utrzymany nakaz odtworzenia drewnianego poszycia chłodni z dopuszczeniem azuru. Na przebudowanych, nadbudowanych i dobudowanych elewacjach dopuszczone będzie stosowanie innych materiałów wykończeniowych niż drewno.

W zakresie pkt 12. W projekcie planu miejscowego zostanie wprowadzona odpowiednia korekta ustaleń.

W zakresie pkt 13. Ustalona w projekcie planu miejscowego minimalna liczba miejsc parkingowych jest adekwatna do funkcji obiektów. Wymaganą minimalną liczbę miejsca do parkowania należy zapewnić w ramach działki bądź nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 400 m.

Uwaga nr 13

- z dnia 27 października 2014 r.,

- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 3/143, 3/144, 3/145, 3/117, 3/157, 3/67 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Zmianę przeznaczenia terenu utworzonego przez wskazane w uwadze nieruchomości w części północnej na tereny zielone, w części południowej pod zabudowę usługową; podział terenu na określone funkcje wyznacza przebieg kolektora rzeki Jasień.



- 2) Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu z planowanej drogi publicznej znajdującej się od strony północnej wymienionych nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1.

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

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego zostanie wprowadzona korekta zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Będzie ona uwzględniała możliwości inwestycyjne wynikające z warunków terenowych.

Uwaga nr 14

- z dnia 27 października 2014 r.,

- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 3/143, 3/144, 3/145, 3/117, 3/157, 3/67 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Zmianę przeznaczenia terenu utworzonego przez wskazane w uwadze nieruchomości w części północnej na tereny zielone, w części południowej pod zabudowę usługową; podział terenu na określone funkcje wyznacza przebieg kolektora rzeki Jasień.
- 2) Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu z planowanej drogi publicznej znajdującej się od strony północnej wymienionych nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1.

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

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego zostanie wprowadzona korekta zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Będzie ona uwzględniała możliwości inwestycyjne wynikające z warunków terenowych.

Uwaga nr 15

- z dnia 27 października 2014 r.,

- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 3/143, 3/144, 3/145, 3/117, 3/157, 3/67 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Zmianę przeznaczenia terenu utworzonego przez wskazane w uwadze nieruchomości w części północnej na tereny zielone, w części południowej pod zabudowę usługową; podział terenu na określone funkcje wyznacza przebieg kolektora rzeki Jasień.
- 2) Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu z planowanej drogi publicznej znajdującej się od strony północnej wymienionych nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1.

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

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego zostanie wprowadzona korekta zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Będzie ona uwzględniała możliwości inwestycyjne wynikające z warunków terenowych.

Uwaga nr 16

- z dnia 27 października 2014 r.,

- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 3/143, 3/144, 3/145, 3/117, 3/157, 3/67 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Zmianę przeznaczenia terenu utworzonego przez wskazane w uwadze nieruchomości w części północnej na tereny zielone, w części południowej pod zabudowę usługową; podział terenu na określone funkcje wyznacza przebieg kolektora rzeki Jasień.
- 2) Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu z planowanej drogi publicznej znajdującej się od strony północnej wymienionych nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1.

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

Wyjaśnienie:

W projekcie planu miejscowego zostanie wprowadzona korekta zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Będzie ona uwzględniała możliwości inwestycyjne wynikające z warunków terenowych.

Uwaga nr 17

- z dnia 28 października 2014 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 3/148 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) Zakwalifikowanie obiektu chłodni kominowej do II kategorii ochrony z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy w zakresie obejmującym:
  - przebudowę na budynek usługowo-biurowy,
  - nadbudowę max. o 2 kondygnacje, nie więcej niż 6 m (4,5 m ponad obudowę chłodni) o formie i materiałach neutralnych, nie dominujących budynku historycznego,
  - rozbudowę w formie zewnętrznego trzonu komunikacyjnego z klatką schodową i windami, przy czym komunikację pionową można umiejscowić również wewnątrz obiektu,
  - rozbudowę obiektu do wys. max. +11 m w obrysie istniejącego zbiornika na skropliny,
  - wyznaczenia linii zabudowy w postaci linii nieprzekraczalnej w obrysie istniejącego zbiornika na skropliny.
- 2) Zawarcie w projekcie planu miejscowego zapisów tożsamyh z uzyskanymi zaleceniami konserwatorskimi tj. konieczne jest zachowanie maksymalnej ilości istniejącej substancji materialnej obiektu w zakresie konstrukcji. Drewnianą obudowę chłodni należy powtórzyć z zachowaniem sposobu jej ułożenia. Dla nowej inwestycji konieczne jest wprowadzenie niezależnej konstrukcji.

Obiekt zabytkowy należy poddać adaptacji i renowacji z dopuszczeniem następujących działań:

- nadbudowy max. o 2 kondygnacje, nie więcej niż 6 m (4,5 m ponad obudowę chłodni) o formie i materiałach neutralnych, nie dominujących budynku historycznego,
- rozbudowy w formie zewnętrznego trzonu komunikacyjnego z klatką schodową i windami, przy czym komunikację pionową można umiejscowić również wewnątrz obiektu,
- wprowadzenia doświetlenia w kondygnacjach od +11 m np. w postaci zaproponowanych pasów okien wpasowanych w istniejący podział drewnianej obudowy chłodni,
- pierwsze kondygnacje przeznaczone na antresole pozostawić jako ażurowe, przeszklone z uwidocznioną pierwotną konstrukcją.

- 3) Zmianę zapisu w § 36 ust. 2 pkt 5 lit. a na następujący - nakaz częściowego wykończenia elewacji drewnem lub nakaz wykończenia 50% elewacji drewnem; dodanie do listy dopuszczonych materiałów elewacyjnych surowego betonu i tynku z racji na fakt, że dolna część wieży wykonana została w konstrukcji żelbetowej oraz dodać zapis nakazujący uzgodnienie koncepcji architektonicznej, a w dalszej kolejności projektu budowlanego z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

- 4) Dopuszczenie w ramach przeznaczenia terenu 1Zn/u funkcji usługowej innej niż biurowa (przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem usług w istniejących obiektach budowlanych).
- 5) Rezygnację z ustalania minimalnej intensywności zabudowy działki oraz przeanalizowanie wartości maksymalnej intensywności zabudowy.
- 6) Pozostawienie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35%.
- 7) Zmianę maksymalnej wysokości zabudowy na 44 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 5, 6 oraz częściowo nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt 1, 3, 7.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględniać uwagi w częściach nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienia:

W zakresie pkt 1. Obiekt chłodni kominowej zostanie zakwalifikowany do II kategorii ochrony. W projekcie planu miejscowego zostanie dopuszczona możliwość:

- przebudowy obiektu chłodni kominowej przystosowującej do funkcji usługowej oraz jej nadbudowy do wysokości 44 m,
- realizacji obiektów komunikacji pionowej tj. windy, schody,
- rozbudowy obiektu chłodni kominowej do wysokości 38 m.

Linia zabudowy zostanie przeprojektowana tak, aby dopuścić możliwość rozbudowy obiektu i jednocześnie zapewnić maksymalną ochronę jego walorów.

W zakresie pkt 3. W projekcie planu miejscowego zostanie dopuszczona możliwość częściowego wykończenia elewacji chłodni kominowej drewnem z dopuszczeniem stosowania innych materiałów wykończeniowych. Art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane określa sposób wydawania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego objętego ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego. Zgodnie z § 137 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908 oraz z 2015 r. poz. 1812) – w uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw, ratyfikowanych umów międzynarodowych i rozporządzeń, tym samym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów ustaw. Ponadto, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie wolno formułować postanowień, z których wynika obowiązek uzgadniania jakichkolwiek działań z innym organem.

W zakresie pkt 5. Zgodnie z art. 15 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. W myśl przepisów prawa nie można zrezygnować z określenia wskaźnika minimalnej intensywności zabudowy. Wartość maksymalnej intensywności zabudowy zostanie przeanalizowana.

W zakresie pkt 6. W projekcie planu miejscowego, w wyniku uwzględnienia uwag dotyczących możliwości rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektu chłodni kominowej, maksymalna powierzchnia zabudowy ulegnie zmianie. Dokładna wartość ww. wskaźnika zostanie określona po analizie rozwiązań projektowych.

W zakresie pkt 7. Projekt planu miejscowego będzie zakładał możliwość nadbudowy obiektu chłodni kominowej do wysokości 44 m. Dla obiektów dobudowanych do chłodni kominowej maksymalna wysokość zabudowy wyniesie 38 m.

Uwaga nr 18

- z dnia 28 października 2014 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 3/149 w obrębie W-27.

Składająca uwagę wyraża sprzeciw wobec zaproponowanego w projekcie planu miejscowego przeznaczenia nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym Studium dla przedmiotowej nieruchomości określają przeznaczenie, jako tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych. Projekt planu miejscowego przewiduje prawie całą działkę pod zielenie nieurządzoną, niewielka część została przeznaczona pod teren ulicy (teren o symbolu 2KDD) oraz pod teren zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem usług biurowych w istniejących obiektach budowlanych. Dopuszczenie możliwości inwestycji na nieruchomości nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu miejscowego daje możliwość użytkowania nieruchomości w ich dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu, bez prawa do utrwalania lub rozbudowy tych funkcji.

Uwaga nr 19

- z dnia 28 października 2014 r.,

- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 3/149 w obrębie W-27.

Składająca uwagę wyraża sprzeciw wobec zaproponowanego w projekcie planu miejscowego przeznaczenia nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Kierunki zagospodarowania wyznaczone w obowiązującym Studium dla przedmiotowej nieruchomości określają przeznaczenie, jako tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych. Projekt planu miejscowego przewiduje prawie całą działkę pod zielenie nieurządzoną, niewielka część została przeznaczona pod teren ulicy (teren o symbolu 2KDD) oraz pod teren zieleni nieurządzonej z dopuszczeniem usług biurowych w istniejących obiektach budowlanych. Dopuszczenie możliwości inwestycji na nieruchomości nie jest możliwe z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie, z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Projekt planu miejscowego daje możliwość użytkowania nieruchomości w ich dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu, bez prawa do utrwalania lub rozbudowy tych funkcji.

II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu w okresie od 22 września do 20 października 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. od dnia 22 września do 9 listopada 2015 r. wpłynęły 4 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 2398/VII/15 z dnia 30 listopada 2015 r. rozpatrzył uwagi, z których wszystkie zostały nieuwzględnione. W zakresie uwag nie uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- z dnia 5 listopada 2015 r.,

- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 97 w obrębie W-28.

Składająca uwagę wnosi o zapewnienie obsługi komunikacyjnej nieruchomości wskazanej w uwadze od strony projektowanej drogi publicznej (główniej) o symbolu 1KDG lub od istniejącej ulicy Milionowej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obsługa komunikacyjna obszaru planu (w domyśle nieruchomości znajdujących się na obszarze planu miejscowego) zapewniona zostanie przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych. Nieruchomość wskazana w uwadze graniczy z działką (dz. nr ew. 1/50 w obrębie W-27), która w projekcie planu miejscowego została przeznaczona pod ulicę (teren o symbolu 1KDG). Tym samym projekt planu miejscowego zakłada obsługę komunikacyjną w/w nieruchomości z drogi publicznej.

## Uwaga nr 2

- z dnia 5 listopada 2015 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 4/52, 4/58, 4/59 w obrębie W-27.

Składająca uwagę wnosi o usunięcie z treści planu w całości zapisów § 25 ust. 3 pkt 5 (cyt. „zakaz lokalizacji parkingu naziemnego w strefie 40 m od granicy z terenem o symbolu 1KDZ”) lub alternatywnie dostosowanie zapisów tego paragrafu do stanu istniejącego tj. wpisanie lokalizacji parkingów naziemnych w odległości 28 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 1KDZ.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

## Wyjaśnienie:

Zaproponowany w projekcie planu miejscowego zakaz lokalizacji parkingu naziemnego w strefie 40 m od granicy z terenem o symbolu 1KDZ wraz z wyznaczonymi liniami zabudowy, w szczególności obowiązujących linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych, ma na celu wprowadzenie ładu przestrzennego poprzez usytuowanie zabudowy wzdłuż ulic.

## Uwaga nr 3

- z dnia 9 listopada 2015 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 16/5 i 17/5 w obrębie W-27.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) dopuszczenie dla zabudowy znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 5U przeznaczenia uzupełniającego w formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów zamieszkania zbiorowego z funkcją usługową w parterze;
- 2) dopuszczenie nadbudowy dla zabudowy istniejącej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

## Wyjaśnienia:

W zakresie pkt 1. Postulowane dopuszczenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz obiekty zamieszkania zbiorowego nie jest możliwe, z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi”. Ponadto, stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium nieruchomości wskazane w uwadze znajdują się w terenie koncentracji usługowych, które obejmują obiekty jak i zespoły obiektów, wymagające wydzielonych terenów i spełniające funkcje ogólnomiejskie. Zatem dopuszczenie postulowanych funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów zamieszkania zbiorowego jest niezgodne z ustaleniami Studium, które nie dopuszcza tych funkcji na terenie wskazanym w uwadze.

W zakresie pkt 2. Zaproponowana w projekcie planu miejscowego maksymalna wysokość zabudowy na poziomie 20 m została określona w korelacji z pozostałymi wskaźnikami zagospodarowania terenu. Ustalone wartości wysokości zabudowy wraz z wskaźnikami maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mają na celu optymalne zagospodarowanie terenu dla przewidzianej funkcji. Zagospodarowanie to uwzględnienia nie tylko interes potencjalnego inwestora, ale także zasady ochrony środowiska, kształtowania ładu przestrzennego czy szeroko rozumianego interesu społecznego.

## Uwaga nr 4

- z dnia 9 listopada 2015 r.,
- dotycząca obiektów sportowych usytuowanych przy ul. Sobolowej (hala sportowa oraz basen „Anilany”).

Składający uwagę wnosi zarzuty:

- 1) braku wyznaczenia miejsc parkingowych dla obiektów znajdujących się w terenach o symbolu 1US (basen „Anilany”), 2US (hala sportowa) oraz 1ZP (Park Widzewski);
- 2) braku możliwości zawracania na ulicy Sobolowej, Łosiowej i Bobrowej specjalistycznego sprzętu np. straży pożarnej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

W zakresie pkt 1. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania z podziałem na funkcje obiektów. Ponadto, projekt planu ustala wymóg zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania w ramach działki bądź na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 300 m od terenu inwestycji.

W zakresie pkt 2. Projekt planu miejscowego zakłada zakończenie ul. Sobolowej (teren o symbolu 4KDD) placem do zawracania samochodów, którego wymiary będą umożliwiały zawracanie samochodów ciężarowych. Dla ulic Łosiowej i Bobrowej nie formułuje się ustaleń z uwagi na położenie poza obszarem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi  
*Tomasz Kacprzak*

**Załącznik nr 3**  
do uchwały nr XXIII/566/16  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 21 stycznia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO I ULIC: SOBOLOWEJ DO TERENÓW KOLEJOWYCH, STANISŁAWA PRZYBYSZEWSKIEGO ORAZ PROJEKTOWANEJ KONSTYTUCYJNEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

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

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

Konieczna będzie budowa:

- około 0,8 km dróg lokalnych (L),
- około 0,75 km dróg dojazdowych (D),
- około 0,2 km ciągu pieszo-rowerowego (KDY),

modernizacja:

- około 0,25 km drogi zbiorczej (Z),

oraz budowa:

- około 1,5 km sieci wodociągowej,
- około 1 km kanalizacji sanitarnej,
- około 2,4 km kanalizacji deszczowej,
- około 90 m ciepłociągu - wody gorącej

a także likwidacja ciepłociągu - pary wodnej.

Nie uwzględniono kosztów budowy fragmentu projektowanej ul. Konstytucyjnej (teren 1KDG) z uwagi na planowaną realizację ww. inwestycji w ramach podstawowego układu komunikacyjnego, ze środków Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi. Projektowany przebieg ww. drogi nie jest bezpośrednim skutkiem sporządzenia planu miejscowego. Korytarz fragmentu ul. Konstytucyjnej zlokalizowany jest na obrzeżach obszaru objętego projektem planu miejscowego, ponadto obsługa komunikacyjna wyznaczonych w projekcie planu terenów zapewniona jest przez istniejące oraz projektowane ulice dojazdowe i lokalne, niezależnie od budowy ww. drogi.

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

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

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi  
*Tomasz Kacprzak*



**Załącznik nr 4**  
do uchwały nr XXIII/566/16  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 21 stycznia 2016 r.

**PALETA BARW OBOWIĄZUJĄCYCH PRZY WYKAŃCZANIU ELEWACJI OBIEKTU  
OZNACZONEGO NA RYSUNKU PLANU NR 1**

relacja koloru żółtego do czerwonego

	Y	Y10R	Y20R	Y30R	Y40R
0505					
0510					
0520					
1005					
1010					
1020					
2020					

wartość zaczerpnięcia i chromatyczności

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi  
*Tomasz Kacprzak*