



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 maja 2017 r.

Poz. 2692

UCHWAŁA NR XLVIII/1227/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 10 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza.

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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) 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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730), 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. poz. 774 i 1688) 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 oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza, zwanego dalej „planem” wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) palety barw obowiązujących przy wykończaniu elewacji, stolarki i ślusarki zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, 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” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów w obszarze objętym planem;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów w obszarze planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

3. 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 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – zewnętrzną powierzchnię ściany budynku znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, placu publicznego lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja architektoniczna – obiekt budowlany niebędący budynkiem, posiadający walory artystyczne i przestrzenne;
- 7) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - d) instalacji architektonicznych;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy pierzejowej – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości, z dopuszczeniem wycofania części tej ściany w postaci np.: podcieni, logii lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji; dopuszcza się, aby ściana frontowa budynku nie wypełniała całej długości linii zabudowy pierzejowej wyłącznie w przypadkach:
 - a) rozbudowy zabytków lub budowy budynku w miejscu zniszczonych zabytków,

- b) gdy w ścianie budynku zlokalizowanego w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej na działce sąsiedniej, usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki istnieją otwory okienne lub drzwiowe;
- 12) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 13) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 14) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 15) przeznaczenie – sposób wykorzystania terenu określony w ustaleniach szczegółowych, w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania, które razem z niezbędnymi obiektami budowlanymi i urządzeniami tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną, odpowiednio:
- a) przeznaczenie podstawowe – przeważający sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu,
- b) przeznaczenie uzupełniające – dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu,
- c) przeznaczenie dopuszczalne – sposób wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) strefa ochrony archeologicznej – strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 17) system NCS – Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 18) system RAL – RAL Classic – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 20) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których:
- a) dla terenów dróg i ciągów publicznych – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi,
- b) dla pozostałych terenów – cyfra przed pierwszą kropką oznacza numer kwartału, cyfry pomiędzy kropkami oznaczają numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 21) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 23) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wysokość parteru budynku – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji budynku mierzony od poziomu terenu przy elewacji do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych, występującego w postaci np. gzymsu, podziału w wykończeniu elewacji, uskoku, a w przypadku gdy taki element nie występuje - do poziomu spodu stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku;
- 27) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, niebędącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) dla zabudowy istniejącej, ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się wyłącznie: remont, przebudowę, rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu lub przepisami z zakresu budownictwa oraz budowę budynków posiadających cechy historyczne zabytków, o których mowa w § 9 pkt 4 i 7;
- 2) określona w ustaleniach szczegółowych intensywność zabudowy odnosi się wyłącznie do kondygnacji nadziemnych; intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych wynosi maksimum 5;
- 3) kształtowanie powiązań terenów z układem drogowym poprzez obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, a w dalszej kolejności z dróg publicznych z priorytetem dla dróg najniższych klas;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) usług w parterach budynków usytuowanych w linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej, pod warunkiem zapewnienia wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych terenów;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących: masztów, jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych, budynków gospodarczych, technicznych i stacji transformatorowych,
 - b) mieszkań w kondygnacji parteru w częściach budynków, usytuowanych bezpośrednio przy liniach rozgraniczających z terenami: placu publicznego oznaczonego symbolem PP, dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG/KDZ+T, KDL i KDD oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW,
 - c) miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem terenu 2.02.U, dla którego minimalna odległość wynosi 15,0 m oraz terenu 1.10.KSp, dla którego zakaz ten nie obowiązuje,
 - d) kondygnacji podziemnej budynku wyniesionej powyżej poziomu terenu na działkach budowlanych, na których w planie wskazano zabytki oraz na pozostałych działkach budowlanych – w odległości mniejszej niż 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych;
- 6) w zakresie kształtowania elewacji budynków:

- a) nakaz ukształtowania elewacji frontowych, z wykorzystaniem zasad kompozycji w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji, z wyłączeniem elewacji frontowych usytuowanych w pierzei al. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ul. Henryka Sienkiewicza, na odcinku położonym w terenie 2.02.U,
 - b) nakaz ukształtowania oznaczonych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków jako elewacji frontowych, przy przebudowie budynku, którego część stanowią, poprzez zastosowanie co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
 - zmianę wystroju architektonicznego ściany, w szczególności: jej przebudowę, realizację otworów okiennych i drzwiowych lub wykonanie opracowania plastycznego, na przykład w postaci muralu,
 - zagospodarowanie zielenią, na przykład w postaci ogrodu wertykalnego,
 - c) dopuszczenie stosowania przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów wyłącznie szkła bezbarwnego lub w barwie szarej,
 - d) zakaz stosowania na elewacji: okładzin winylowych, z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki oraz materiałów i elementów charakterystycznych dla architektury wernakularnej, takich jak: kamień i drewno niepoddane obróbce, wiklina, słoma, bielone ściany;
- 7) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
- a) zakaz:
 - lokalizacji na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych, elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,
 - dla budynków usytuowanych w linii rozgraniczającej z terenem 1KDW (ul. Piotrkowską) lokalizacji urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych położonych od strony terenu 1KDW,
 - dla pozostałych budynków lokalizacji urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych położonych od strony przestrzeni publicznej lub w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej,
 - b) dopuszczenie:
 - realizacji na połaciach dachowych, innych niż wymienione w lit. a tiret drugie i trzecie, urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji wraz z obudową o wysokości do 3,0 m oraz masztów antenowych i anten o wysokości do 8,0 m,
 - realizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkiem wbudowania w ścianę lub ogrodzenie oraz wykonania części skrzynek widocznej z zewnątrz wyłącznie z żeliwa bądź stali w kolorze grafitowym odpowiadającym w systemie RAL barwie 7016 lub w barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane,
 - zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
- a) zieleni z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń rekreacyjnych;
- 9) dla obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej – nakaz uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:
 - a) istniejących ulic: 1KDG/KDZ+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego), 1KDL (ul. Henryka Sienkiewicza), 1KDD (ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta), 1KDW (ul. Piotrkowska) i 2KDW,
 - b) placu 2.06.PP,
 - c) ciągów pieszych: 1KDX, 2KDX,
 - d) zieleni urządzonej: 1.06.ZP/KDW i 1.11.ZP;
 - 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - a) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
 - b) innych obiektów o następujących parametrach, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów:
 - pawilonów – o ażurowej konstrukcji o łącznej powierzchni otworów, prześwitów i przeszkleń stanowiącej nie mniej niż 65% powierzchni elewacji, o wysokości do 7,5 m i powierzchni zabudowy – maksimum 40,0 m²,
 - obiektów sanitarnych – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 12,0 m²,
 - pozostałych obiektów – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 8,0 m²,
 - c) o kolorystyce malowanych i lakierowanych metalowych części odpowiadającej wyłącznie barwie 7016 w systemie RAL;
 - 3) dopuszczenie sytuowania instalacji architektonicznych w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
 - 4) zakaz nasadzeń drzew iglastych z zastrzeżeniem terenów zieleni urządzonej wymienionych w pkt 1 lit. d.
- § 7.** Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych - zakaz sytuowania tablic informacyjnych:
- 1) w sposób powodujący zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), elementów systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
 - 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.
- § 8.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
 - 2) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolami: 1.01.MW/U, 1.02.MW/U, 1.03.KSp, 1.04.MW/U, 1.05.U, 1.07.U, 1.08.MW/U, 1.09.MW/U, 1.10.KSp, 1.12.MW/U, 2.01.MW/U, 2.02.U, 2.03.MW/U, 2.04.UOK i 2.05.MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 3) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

- b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) w zakresie ochrony wód:
- a) dopuszczenie wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - d) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - f) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej:
 - w przypadku budowy nowego budynku,
 - w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
 - g) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie ochrony ziemi - nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących, poziomów pól elektromagnetycznych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez uznanie go za pomnik historii na mocy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U. poz. 315), to jest układy urbanistyczne pl. Wolności, ul. Stanisława Moniuszki i ul. Piotrkowskiej wraz z zespołem fabryczno-rezydencjonalnym Ludwika Geyera w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granice parku kulturowego utworzonego na mocy uchwały Nr XXI/483/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 grudnia 2015 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 174) zmienionej uchwałą Nr XXXIII/881/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4041);
- 3) wskazuje się zabytki chronione przez wpis do rejestru zabytków:
 - a) nr A/48 z dnia 20 stycznia 1971 r. – układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej – zabudowa ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do alei: Piłsudskiego i Mickiewicza, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego/al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu

- w których prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się zabytki wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem R (oraz kolejną liczbą), chronione poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przewidują obowiązek uzyskania, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, pozwolenia na prowadzenie przy nich robót budowlanych wydawanego przez właściwy organ ochrony zabytków;
 - 5) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Osada Łódka” – w obrębie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza, dla którego ustala się:
 - a) ochronę historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórzy z zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy,
 - b) dopuszczenie odtworzenia dominanty wysokościowej w miejscu usytuowania dawnego komina fabrycznego wskazanego na rysunku planu lub odzwierciedlenia jego pierwotnej lokalizacji poprzez zastosowanie zróżnicowania kolorystyki lub struktury nawierzchni,
 - c) nakaz:
 - zaznaczenia historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu w kompozycji elewacji frontowej budynków nowo projektowanych i zróżnicowania każdej z tak wydzielonych części elewacji,
 - zaznaczenia historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu, w nawierzchni działki budowlanej,
 - zachowania historycznych elewacji budynków, wymienionych w ustaleniach szczegółowych,
 - d) zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych w podwórzach;
 - 6) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, obejmującą obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
 - 7) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych i oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem E (oraz kolejną liczbą), dla których ustala się ochronę poprzez:
 - a) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku posiadającego cechy historyczne zabytku,
 - b) nakaz, przy prowadzeniu robót budowlanych, uwzględnienia cech historycznych zabytku,
 - c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 8 – 13;
 - 8) dopuszcza się nadbudowę wyłącznie wskazanych w ustaleniach szczegółowych zabytków z zachowaniem warunków:
 - a) wykonania nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
 - b) wykonania nadbudowy w sposób nie zaburzający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany zabytek, takich jak: attyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach zabytku;
 - 9) dopuszcza się rozbudowę zabytków wyłącznie poprzez:
 - a) realizację łączników:
 - pomiędzy oficynami – jednego łącznika umieszczonego nie niżej niż druga kondygnacja nadziemna,

- pomiędzy budynkami wchodzącymi w skład zespołów fabrycznych - wyłącznie wskazanymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych:
 - na elewacjach kamienic frontowych lub oficyn - wyłącznie od strony podwórza,
 - na elewacjach budynków wchodzących w skład zespołów fabrycznych - wyłącznie wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) realizację nowych części kamienic frontowych lub oficyn:
 - przylegających do ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także do ścian tylnych oficyn,
 - pozostałych - wyłącznie parterowych, o ażurowej konstrukcji o łącznej powierzchni otworów, prześwitów i przeszkleń stanowiącej nie mniej niż 65% powierzchni elewacji, na przykład w formie werand, ogrodów zimowych,
 - d) realizację nowych części budynków wchodzących w skład zespołów fabrycznych,
 - e) realizację zadaszienia podwórzy i dziedzińców pod warunkiem zachowania i ekspozycji elementów detalu architektonicznego elewacji budynków;
- 10) dopuszcza się przebudowę elewacji zabytku wyłącznie poprzez:
- a) zmianę wysokości otworów:
 - w elewacjach od strony podwórzy – pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi,
 - w pozostałych elewacjach – wyłącznie w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi lub w sposób zapewniający ujednoczenie położenia i kształtu nadproży,
 - b) zmianę szerokości otworów wyłącznie w elewacjach od strony podwórzy – pod warunkiem jej dostosowania do szerokości okien położonych na tej samej osi,
 - c) realizację balkonów:
 - na elewacjach od strony podwórzy,
 - na pozostałych elewacjach – wyłącznie zgodnie z cechami historycznymi,
 - d) zamurowanie otworów okiennych w kondygnacji piwnic,
 - e) zmianę wystroju architektonicznego, w tym realizację otworów okiennych i drzwiowych:
 - ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn oraz ścian tylnych oficyn usytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych, w tym oznaczonych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków wymagających ukształtowania jako elewacje frontowe,
 - ścian od strony podwórzy;
- 11) dopuszcza się przy przebudowie zabytku:
- a) stosowanie okien połaciowych, z wyłączeniem połaci dachów od strony ul. Piotrkowskiej,
 - b) realizację lukarn, z wyłączeniem lukarn na połaci dachu od strony ul. Piotrkowskiej pod warunkiem:
 - cofnięcia ściany lukarny - minimum 0,5 m od linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej lub lica ściany kondygnacji niższej,
 - umieszczenia osi pionowej lukarny w osi pionowej otworów niższej kondygnacji,
 - wysokości kalenicy lukarny nieprzekraczającej wysokości kalenicy zabytku,
 - c) rozbiórkę fragmentów dachu i realizację w ich miejscu tarasów, z wyłączeniem połaci dachów od strony ul. Piotrkowskiej,

- d) zmianę geometrii dachu w zabytkach, z wyłączeniem zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem warunku zmiany geometrii dachów budynków kamienic usytuowanych w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej wyłącznie na połaciach od strony podwórza;
- 12) dopuszcza się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:
- a) wymianę wyłącznie zniszczonej stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) oraz materiałów zgodnych z cechami historycznymi, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,
 - b) zastosowanie nowej kolorystyki elewacji z użyciem najwyżej trzech barw z tej samej grupy barw określonych w załączniku Nr 4 do uchwały, w tym: jednej dla powierzchni ścian, jednej (najjaśniejszej) dla detalu architektonicznego oraz jednej (najciemniejszej) dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw lub ich innej konfiguracji w następujących przypadkach:
 - zastosowania naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, drewno, metal, szkło,
 - zastosowania kolorystyki zgodnej z cechami historycznymi zabytku,
 - wykonania opracowania plastycznego, na przykład w postaci muralu, ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także ścian tylnych oficyn, pozbawionych detalu architektonicznego,
 - c) zastosowanie nowej kolorystyki zewnętrznej stolarki i ślusarki z użyciem barwy określonej w załączniku Nr 4 do uchwały, z dopuszczeniem stosowania dla stolarki naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych lub kolorystyki zgodnej z cechami historycznymi zabytku;
- 13) zakazuje się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:
- a) wykonania zewnętrznego ocieplania, z wyłączeniem ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także ścian tylnych oficyn oraz ścian pozbawionych detalu architektonicznego i nieusytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych,
 - b) montażu parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji frontowej wykonanych z PVC,
 - c) użycia materiałów wykończeniowych (w tym gresów) kolidujących z cechami historycznymi budynku.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów 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 wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz drzew, w strefach bezpieczeństwa od podziemnych ciepłociągów wody gorącej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków w odległości:
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy do Dn 150 mm – 2 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy od Dn 200 do Dn 500 mm – 3 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy powyżej Dn 500 mm – 5 m od rzutu przewodu,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od rzutu przewodu ciepłowniczego wody gorącej,

- c) w przypadku likwidacji lub przebudowy lub zastosowania zabezpieczeń ochronnych wynikających z przepisów odrębnych, strefy bezpieczeństwa nie obowiązują;
- 2) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, stałych naniesień oraz drzew:
- a) w pasach ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych - obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz uchwałach Rady Miejskiej w Łodzi dotyczących regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi,
- b) w strefach kontrolowanych od gazociągów - obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu lokalizacji sieci gazowych;
- 3) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych na całym obszarze planu do wysokości 400 m n.p.m., zgodnie z górną granicą płaszczyzn powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska Łódź-Lublinek; powyższe ograniczenie wysokości obejmuje również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) usług uciążliwych,
- c) szpitali,
- d) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe, z zastrzeżeniem terenów 1.03.KSp i 1.10.KSp, w których dopuszcza się lokalizację myjni samochodowej.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego wewnątrzkwartalowego układu w postaci dróg publicznych i ciągów pieszych;
- 2) utrzymanie i przebudowę istniejących tras tramwajowych;
- 3) budowę dróg rowerowych;
- 4) układ komunikacyjny obszaru planu w postaci:
- a) drogi klasy głównej/zbiorczej, z torowiskiem tramwajowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/KDZ+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
- b) drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Henryka Sienkiewicza),
- c) drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta),
- d) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW (ul. Piotrkowska) i 2KDW,
- e) projektowanych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDX i 2KDX,
- f) projektowanych stref przejścia i przejazdu, oznaczonych na rysunku planu,
- g) dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 5) powiązanie układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG/KDZ+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego), 1KDL (ul. Henryka Sienkiewicza).

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

- 1) dla samochodów osobowych:
- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na dwa mieszkania,

- b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 4 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla muzeów – 2 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla budynków handlowych, administracji publicznej, biur i pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
- b) dla budynków handlowych – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów – 2 stanowiska na 1000 m², powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska.

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

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

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, 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.

5. Dopuszcza się zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji.

6. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych służących nadziemnemu, piętrowemu parkowaniu samochodów w ramach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów przeznaczeń – parkingi kubaturowe nadziemne i tereny zabudowy parkingowej.

7. Na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego – 30 miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem terenów 2.01.MW/U, 2.02.U, 2.03.MW/U, 2.04.UOK i 2.05.MW/U, dla których maksymalna wielkość parkingu powierzchniowego wynosi 10 miejsc postojowych.

§ 14. 1 Ustala się następujące 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 liniach rozgraniczających dróg, placu, ciągów pieszych albo terenów zieleni urządzonej publicznej, w sposób jak najmniej kolidujący z istniejącą roślinnością;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodnych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych jako podziemnych z wyłączeniem przewodów trakcji tramwajowej oraz przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów;

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.

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

- 1) w zakresie systemu doprowadzenia wody wskazuje się przewody magistrali wodociągowej zlokalizowane wzdłuż al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie systemu odprowadzania ścieków komunalnych wskazuje się Kolektor IIb biegnący wzdłuż ul. Nawrot oraz Kolektor IIa biegnący wzdłuż ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta, jako podstawowe odbiorniki ścieków;
- 3) w zakresie systemu doprowadzania gazu przewodowego wskazuje się gazociągi niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Nawrot oraz Dn 150 zlokalizowany w ul. Piotrkowskiej, jako podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz;
- 4) w zakresie systemu doprowadzenia sieci ciepłej wskazuje się rurociągi wody gorącej 2xDn 400 zlokalizowane w rejonie al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, jako podstawowy element zaopatrzenia w ciepło;
- 5) w zakresie systemu zasilania elektroenergetycznego wskazuje się Rejonowe Punkty Zasilania: Śródmieście 110/15 kV oraz Łąkowa 110/15 kV, jako podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów 1.01.MW/U, 1.02.MW/U, 1.03.KSp, 1.04.MW/U, 1.05.U, 1.07.U, 1.08.MW/U, 1.09.MW/U, 1.10.KSp, 1.12.MW/U, 2.01.MW/U, 2.02.U, 2.03.MW/U i 2.05.MW/U – 30%;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) drogi publiczne – w postaci linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;
- 2) publicznie dostępne samorządowe:
 - a) ciąg pieszy – w postaci linii rozgraniczających terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX,
 - b) plac – w postaci linii rozgraniczających terenu placu publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.06.PP,
 - c) parki – w postaci linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.06.ZP/KDW i 1.11.ZP.

2. Ustalenie ust. 1 nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.01.MW/U, 1.02.MW/U, 1.04.MW/U, 1.08.MW/U, 1.09.MW/U, 1.12.MW/U, 2.01.MW/U, 2.03.MW/U** i **2.05.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R1	ul. Piotrkowska 128 – dawniej kamienica m. Schichtów; budynek frontowy, oficyny boczne	A/74, z 20 stycznia 1971 r.
R2	ul. Roosevelta 15 – dawniej budynek Towarzystwa Wzajemnego Kredytu Przemysłowców Łódzkich	A/268, z 16 września 1980 r.
R3	ul. Roosevelta 17 – kamienica wielkomiejska, budynek frontowy z bramą przejazdową i wnętrzami	A/354, z 11 października 1994 r.

2) wskazuje się zabytki wpisane do ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	ul. Piotrkowska 126 – kamienica; budynek frontowy	-
E2	ul. Piotrkowska 130 – dawniej kamienica Adolfa Gotfrieda Krygiera; budynek frontowy, oficyna północna	-
E3	ul. Piotrkowska 132 – kamienica; budynek frontowy, oficyny boczne	-dopuszczenie nadbudowy zachodniego fragmentu oficyny południowej o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m, -dopuszczenie nadbudowy wschodniego fragmentu oficyny południowej o dwie kondygnacje i nie więcej niż 8,0 m
E4	ul. Piotrkowska 134 – budynek mieszkalny; budynek frontowy, oficyna północna, oficyna poprzeczna	-dopuszczenie nadbudowy zachodniego fragmentu oficyny północnej o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m, -zakaz zmiany kątów połaci dachowych oficyny poprzecznej i wschodniego fragmentu oficyny północnej
E5	ul. Piotrkowska 136 – dawniej kamienica braci Schmider; budynek frontowy	-
E7	ul. Piotrkowska 142 – kamienica; budynek frontowy, oficyna północna	-
E8	ul. Piotrkowska 144 – dawniej kamienica Edwarda Ramischa; budynek frontowy	-
E9	ul. Piotrkowska 152 – kamienica; budynek frontowy, oficyny boczne	-
E10	ul. Nawrot 1 – kamienica, budynek frontowy	-
E11	ul. Nawrot 1a – kamienica; budynki	-
E12	ul. Nawrot 7 – kamienica; budynek frontowy	-
E13	ul. Nawrot 13 – dawniej kamienica Edwarda Pfeiffera; budynek frontowy, oficyny boczne, oficyna poprzeczna	-dopuszczenie nadbudowy wschodniej oficyny o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E14	ul. Nawrot 15 – kamienica, budynek frontowy, oficyna zachodnia	-
E15	ul. Sienkiewicza 73 – budynek mieszkalny; budynek frontowy	-
E17	ul. Roosevelta 1 – budynek frontowy	-

E18	ul. Roosevelta 2 – dawniej kamienica Edwarda Ramischa; budynek frontowy	-
E19	ul. Roosevelta 5 – dawniej kamienica Krystiana Wutke; budynek frontowy, oficyny boczne	-
E20	ul. Roosevelta 7 – kamienica; budynek frontowy, oficyny boczne	-
E21	ul. Roosevelta 9 – kamienica; budynek frontowy	-dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m, z zachowaniem warunku odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,5 m
E23	ul. Roosevelta 16 – kamienica; budynek frontowy, oficyna wschodnia	-
E24	ul. Roosevelta 18 – kamienica narożna; budynek frontowy, oficyna północna	-

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu stanowią obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy: maksimum 80%, z zastrzeżeniem terenu 1.02.MW/U, dla którego ustala maksimum 65% oraz terenu 2.05.MW/U, dla którego ustala maksimum 91%;
 - b) intensywność zabudowy: minimum 1,0 maksimum:
 - 3,5 - dla terenów 1.01.MW/U, 1.02.MW/U, 1.08.MW/U i 1.12.MW/U,
 - 4,0 - dla terenów 1.04.MW/U, 1.09.MW/U, 2.01.MW/U, 2.03.MW/U i 2.05.MW/U,
 - c) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, a także będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy do 100%;
 - intensywność zabudowy o 0,4;
 - d) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy w terenie 1.09.MW/U – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
 - b) wysokość zabudowy w pozostałych terenach:
 - w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW (ul. Piotrkowska) i dróg publicznych – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z zastrzeżeniem strefy E oznaczonej na rysunku planu dla której ustala maksimum 25,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m,
 - c) wysokość zabudowy w postaci łączników między oficynami – maksimum równa wysokości oficyn, które łączy, lecz nie więcej niż ustalona maksymalna wysokość zabudowy,
 - d) minimalna wysokość parteru budynku sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej - 4,0 m,
 - e) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, i o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej równoległym do tej linii.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach 1.01.MW/U i 2.03.MW/U: 500 m²,

2) w terenach 1.02.MW/U, 1.04.MW/U, 1.08.MW/U, 1.09.MW/U, 1.12.MW/U, 2.01.MW/U i 2.05.MW/U: 1000 m²

– parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) powierzchnię działki:

a) w terenach 1.01.MW/U, 2.03.MW/U: minimum 500 m²,

b) w terenach 1.02.MW/U, 1.04.MW/U, 1.08.MW/U, 1.09.MW/U, 1.12.MW/U, 2.01.MW/U i 2.05.MW/U: minimum 1000 m²;

2) szerokość frontu działki:

a) w terenach 1.01.MW/U, 1.04.MW/U, 1.12.MW/U, 2.01.MW/U i 2.05.MW/U: minimum 35,0 m,

b) w terenie 1.08.MW/U: minimum 85,0 m,

c) w terenie 1.09.MW/U: minimum 70,0 m,

d) w terenach 1.02.MW/U i 2.03.MW/U: minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.05.U**, **1.07.U** i **2.02.U**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi kubaturowe podziemne,

b) w terenie 1.07.U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) w terenie 2.02.U – parkingi kubaturowe nadziemne,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E6a	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej budynek tkalni)	-dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4,0 m, -dopuszczenie wykonania w parterze budynku, w miejscu istniejących otworów okiennych lub drzwiowych przebiecia niezbędnego dla realizacji przejścia zgodnie z kierunkiem wskazanym na rysunku planu, umożliwiającego połączenie terenu 2KDX z terenem 1.06.ZP/KDW
E6b	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej budynek przędzalni)	-dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E6c	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej budynek maszynowni)	-dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E6d	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej wieża wodno-kurzowa, łącznik pomiędzy wieżą i budynkami E6a i E6b)	-
E6e	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej frontowy budynek prze-	-dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4,0 m

	mysłowy)	
E6f	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej budynek ślusarni i stolarni)	-
E6g	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej budynki usługowo-magazynowe)	-dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E6h	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej budynek garażowo-magazynowy)	-dopuszczenie nadbudowy o 2 kondygnację i nie więcej niż 8,0 m
E6i	ul. Piotrkowska 138/140 – zespół fabryczny Franciszka Ramischa; (dawniej budynek administracji zespołu fabrycznego)	-dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E16a	ul. Sienkiewicza 75/77 – zespół fabryczny Braci Schmieder - dawniej budynek tkalni	- dopuszczenie do budowy zewnętrznego pionowego ciągu komunikacyjnego na elewacji południowej, - dopuszczenie realizacji łączników pomiędzy budynkiem oznaczonym symbolem E16a a budynkami oznaczonymi symbolami E16b i E16c wchodzącymi w skład zespołu fabrycznego
E16b	ul. Sienkiewicza 75/77 – zespół fabryczny Braci Schmieder - dawniej budynek przędzalni o konstrukcji hali szedowej	- dopuszczenie nadbudowy hali szedowej o 2 kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m, wyłącznie pod warunkiem zachowania trzech zachodnich przęseł dachu szedowego, - dopuszczenie nadbudowy klatki schodowej o 2 kondygnacje i nie więcej niż 6,0 m, - dopuszczenie realizacji łączników pomiędzy budynkiem oznaczonym symbolem E16b a budynkami oznaczonymi symbolami E16a i E16c wchodzącymi w skład zespołu fabrycznego
E16c	ul. Sienkiewicza 75/77 – zespół fabryczny Braci Schmieder - dawniej budynek kotłowni	- dopuszczenie realizacji łączników pomiędzy budynkiem oznaczonym symbolem E16c a budynkami oznaczonymi symbolami E16a i E16b wchodzącymi w skład zespołu fabrycznego

2) nakazuje się zachowanie historycznej elewacji parterowego budynku usytuowanego przy ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta 14 – południowa elewacja położona w linii rozgraniczającej z terenem 1KDD, z dopuszczeniem jej wkomponowania w elewację nowo realizowanego budynku.

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

1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu stanowią obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy maksimum:

- 80% - dla terenu - 1.07.U, z zastrzeżeniem działki graniczącej z terenem 1.11.ZP,

o powierzchni do 150 m², dla której ustala się maksimum 100%,

- 100% - dla terenów - 1.05.U i 2.02.U,

b) intensywność zabudowy: minimum 1,0 maksimum:

- 3,0 - dla terenu - 1.05.U,

- 4,5 - dla terenu - 1.07.U, z zastrzeżeniem działki graniczącej z terenem 1.11.ZP,

o powierzchni do 150 m², dla której ustala się maksimum 4,0,

- 9,0 - dla terenu - 2.02.U,

- c) powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%, z zastrzeżeniem terenów 1.05.U i 2.02.U, dla których ustala się 0%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy w terenie 1.05.U – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- b) wysokość zabudowy w terenie 1.07.U:
- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW - minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy minimum 10,0 m, maksimum 23,0 m, z zastrzeżeniem stref A, B, C i D oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala maksimum 9,0 m w strefie A, maksimum 15,0 m w strefie B, maksimum 20,0 m w strefie C i maksimum 24,0 m w strefie D,
 - dla nowej zabudowy usytuowanej pomiędzy terenem 2KDX a zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonym na rysunku planu symbolem E6e dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 3,0 m, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita najwyższej kondygnacji, wyniesie maksymalnie 50% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się poniżej, mierzonej na poziomie posadzki,
- c) wysokość zabudowy w terenie 2.02.U:
- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenem drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z zastrzeżeniem stref F i G oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala maksimum 65,0 m w strefie F i maksimum 80,0 m w strefie G,
 - dla pozostałej zabudowy – minimum 15,0 m, maksimum 25,0 m, z zastrzeżeniem stref F i G oznaczonych na rysunku planu dla których ustala maksimum 65,0 m w strefie F i maksimum 80,0 m w strefie G,
- d) minimalna wysokość parteru budynku sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej - 4,0 m,
- e) dachy:
- w terenie 1.05.U płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub szedowe,
 - w terenie 1.07.U płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - w terenie 2.02.U płaskie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez wprowadzenie w terenie 1.07.U strefy przejścia i przejazdu, wskazanej na rysunku planu, w której obowiązuje:
- a) zakaz zabudowy do wysokości 4,2 m licząc od poziomu terenu; zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
- b) dopuszczenie realizacji zabudowy, z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 4,2 m do wysokości maksimum 23,0 m, licząc od poziomu terenu.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) w terenach 1.05.U i 2.02.U: 2500 m²,
- 2) w terenie 1.07.U: 5000 m²
- parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki:
- a) w terenach 1.05.U i 2.02.U: minimum 2500 m²,
- b) w terenie 1.07.U minimum 5000 m²;

- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenach 1.05.U i 2.02.U: minimum 130,0 m,
 - b) w terenie 1.07.U: minimum 110,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.04.UOK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług oświaty i kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do ewidencji zabytków oznaczone co do lokalizacji na rysunku planu symbolem E22, położone przy ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta 11/13 (dawnej budynek Towarzystwa Wzajemnego Kredytu Przemysłowców Łódzkich wraz z ogrodzeniem).

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy: maksimum 45%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 1,35, maksimum 1,65,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksimum 20,0 m,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: minimum 1000 m² – parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki minimum: 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki minimum: 34,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.03.KSp** i **1.10.KSp**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy parkingowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do ewidencji zabytków oznaczony co do lokalizacji na rysunku planu symbolem E25, położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 81 – murowane ogrodzenie stanowiące część zespołu fabrycznego Franciszka Ramischa, dla którego plan ustala nakaz zachowania lub rekonstrukcji we wskazanej na rysunku planu pierzejowej linii zabudowy, z dopuszczeniem realizacji wjazdu od strony ul. Henryka Sienkiewicza.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy: maksimum 100%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 2,0, maksimum 7,0,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla terenu 1.03.KSp:
 - w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenem drogi publicznej (ul. Nawrot) – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m,
 - b) wysokość zabudowy dla terenu 1.10.KSp: minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
 - c) w terenie 1.10.KSp dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 22,0 m, w pasie o szerokości 3,5 m od linii rozgraniczającej z terenami 1.11.ZP i 1.12.MW/U,
 - d) minimalna wysokość parteru budynków w części przeznaczony dla usług, sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej - 4,0 m,
 - e) dachy płaskie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez nakaz w terenie 1.03.KSp lokalizacji usług w parterze budynku, w pasie o szerokości minimum 6,0 m od linii zabudowy pierzejowej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1.03.KSp: 500 m²,
 - 2) w terenie 1.10.KSp: 1000 m²
- parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1.03.KSp: minimum 500 m²,
 - b) w terenie 1.10.KSp: minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1.03.KSp: minimum 25,0 m,
 - b) w terenie 1.10.KSp: minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.11.ZP**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,

- b) tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
- c) sieci 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) powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: minimum 0,0 maksimum 0,1,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.06.ZP/KDW**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
 - b) zewnętrzne pionowe ciągi komunikacyjne tworzące całość funkcjonalną z zabudową usługową zlokalizowaną w terenie 1.05.U,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów,
 - d) obiekty do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
 - e) sieci 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) powierzchni zabudowy:
 - w zakresie przeznaczenia uzupełniającego - zewnętrzne pionowe ciągi komunikacyjne: maksimum 1%,
 - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w zakresie przeznaczenia uzupełniającego - zewnętrzne pionowe ciągi komunikacyjne: minimum 0,0 maksimum 0,05,
 - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: minimum 0,0 maksimum 0,1,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy - wysokość dla zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego - zewnętrzne pionowe ciągi komunikacyjne: maksimum 20,0 m;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 4500 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.06.PP**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny placów publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe podziemne,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) sieci 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) powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: minimum 0,0 maksimum 0,1,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz wyniesienia parkingu ponad poziom terenu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących parkingom, wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią,
 - c) zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm,
 - d) nakaz zróżnicowania faktur i kolorystyki oraz rodzaju posadzki dla funkcji komunikacji i funkcji wypoczynkowo-wystawienniczej na terenie placu,
 - e) zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów, za wyjątkiem miejsc dla osób niepełnosprawnych.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG/KDZ+T**, **1KDL** i **1KDD** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulica klasy głównej/klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym oraz ulice klas: lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni, miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) w terenach 1KDG/KDZ+T i 1KDL drogi rowerowe,
 - c) w terenie 1KDG/KDZ+T parkingi kubaturowe podziemne.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/KDZ+T – al. Marszałka Józefa Piłsudskiego:
 - a) klasę G – główna dla ulicy przebiegającej na poziomie -1 oraz klasę Z – zbiorcza dla ulicy w poziomie terenu – poziom 0,
 - b) wydzielone torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 59,5 m do 81,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Henryka Sienkiewicza:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,5 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,0 m do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zachowania nawierzchni klinkierowej oraz sposobu jej ułożenia.

4. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się nakaz ukształtowania obszaru znajdującego się pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.02.U i 2.06.PP a krawędzią jezdni w terenie 1KDG/KDZ+T z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) realizacji:
 - ciągu pieszego usytuowanego wzdłuż zabudowy zlokalizowanej w terenie 2.02.U, w północnej pierzei al. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - drogi rowerowej,
 - szpaleru drzew oddzielającego przestrzeń pieszo-rowerową od ulicy,
 - terenu biologicznie czynnego na powierzchni stanowiącej minimum 15% powierzchni obszaru,
 - miejsc parkingowych;
- 2) stosowania jednakowych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla elementów oświetleniowych oraz obiektów małej architektury.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** (ul. Piotrkowska) i **2KDW**, wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) w terenie 1KDW miejsca postojowe dla samochodów.

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

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 24,5 m do 25,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dostępność komunikacyjna z terenu 1KDW do działek budowlanych położonych przy ul. Piotrkowskiej wyłącznie w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych.

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

- 1) dla terenu 2KDW dopuszczenie realizacji zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 20,0 m, licząc od poziomu terenu; do wysokości 4,5 m dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie pionowych elementów konstrukcyjnych budynku, z zachowaniem przejścia i przejazdu wolnego od przeszkód o szerokości minimum 5,0 m;
- 2) zakaz wykonania nawierzchni z następujących materiałów: asfaltu, płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) w terenie 2KDX – instalacje architektoniczne i wiaty rowerowe,
 - c) w strefach przejścia i przejazdu wskazanych na rysunku planu – zabudowa usługowa.

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

- 1) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,0 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) w terenie 2KDX wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje dopuszczenie realizacji zabudowy, z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 10,0 m do wysokości maksimum 20,0 m, licząc od poziomu terenu; do wysokości 10,0 m dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie pionowych elementów konstrukcyjnych budynku, z zachowaniem przejścia i przejazdu wolnego od przeszkód o szerokości minimum 5,0 m;
- 2) dopuszczenie realizacji przeznaczenia uzupełniającego - instalacji architektonicznych i wiat rowerowych wyłącznie w pasie o szerokości 3,5 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.08.MW/U;
- 3) zakaz wykonania nawierzchni z asfaltu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

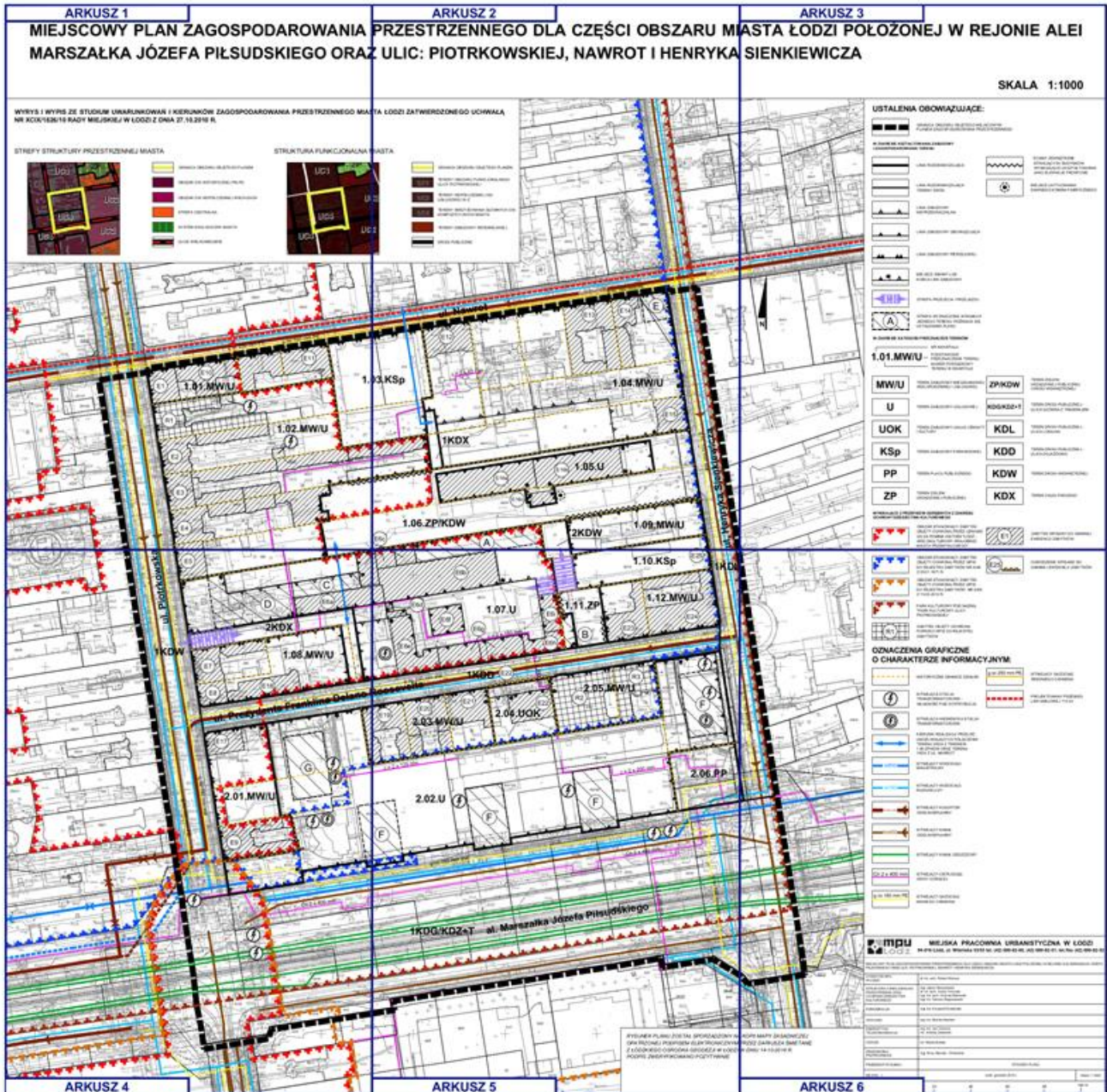
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 28. 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 XLVIII/1227/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 maja 2017 r.



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO ORAZ

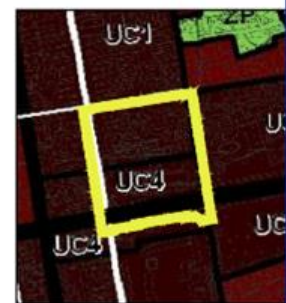
WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27.10.2010 R.

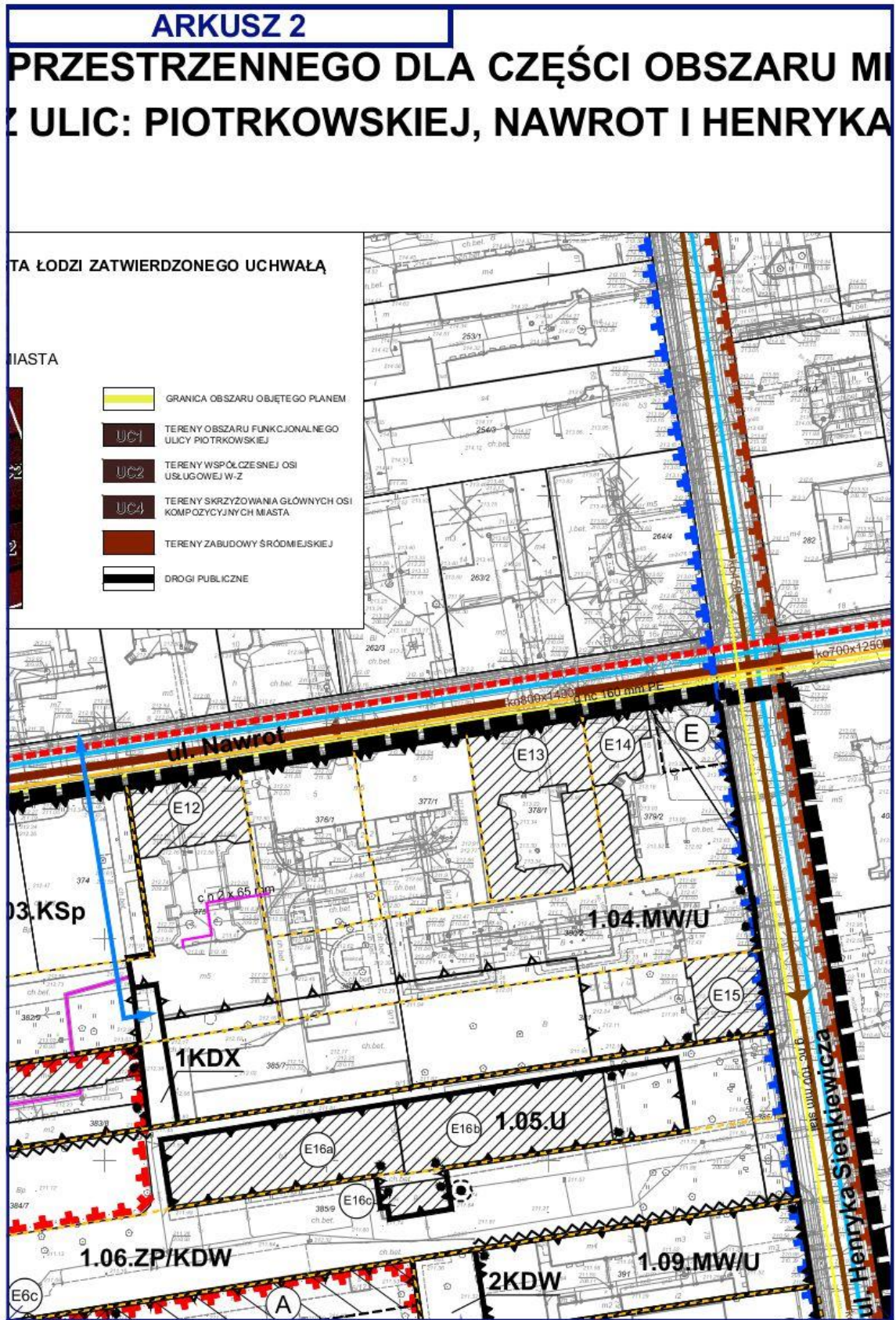
STREFY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZAR OSI HISTORYCZNEJ PN-PD
- OBSZAR OSI WSPÓL CZESNEJ WSCH-ZACH
- STREFA CENTRALNA
- SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA
- ULICE WIELKOMEJSKIE

STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA





ARKUSZ 3

ASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI SIENKIEWICZA

SKALA 1:1000

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA		ŚCIANY ZEWNĘTRZNE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA JAKO ELEWACJE FRONTOWE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY DRÓG		MIEJSCE USYTUOWANIA DAWNEGO KOMINA FABRYCZNEGO
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA		
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA		
	LINIA ZABUDOWY PIERZEJOWEJ		
	MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY		
	STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU		
	STREFA WYZNACZONA W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCA SIĘ USTALENIAMI PLANU		

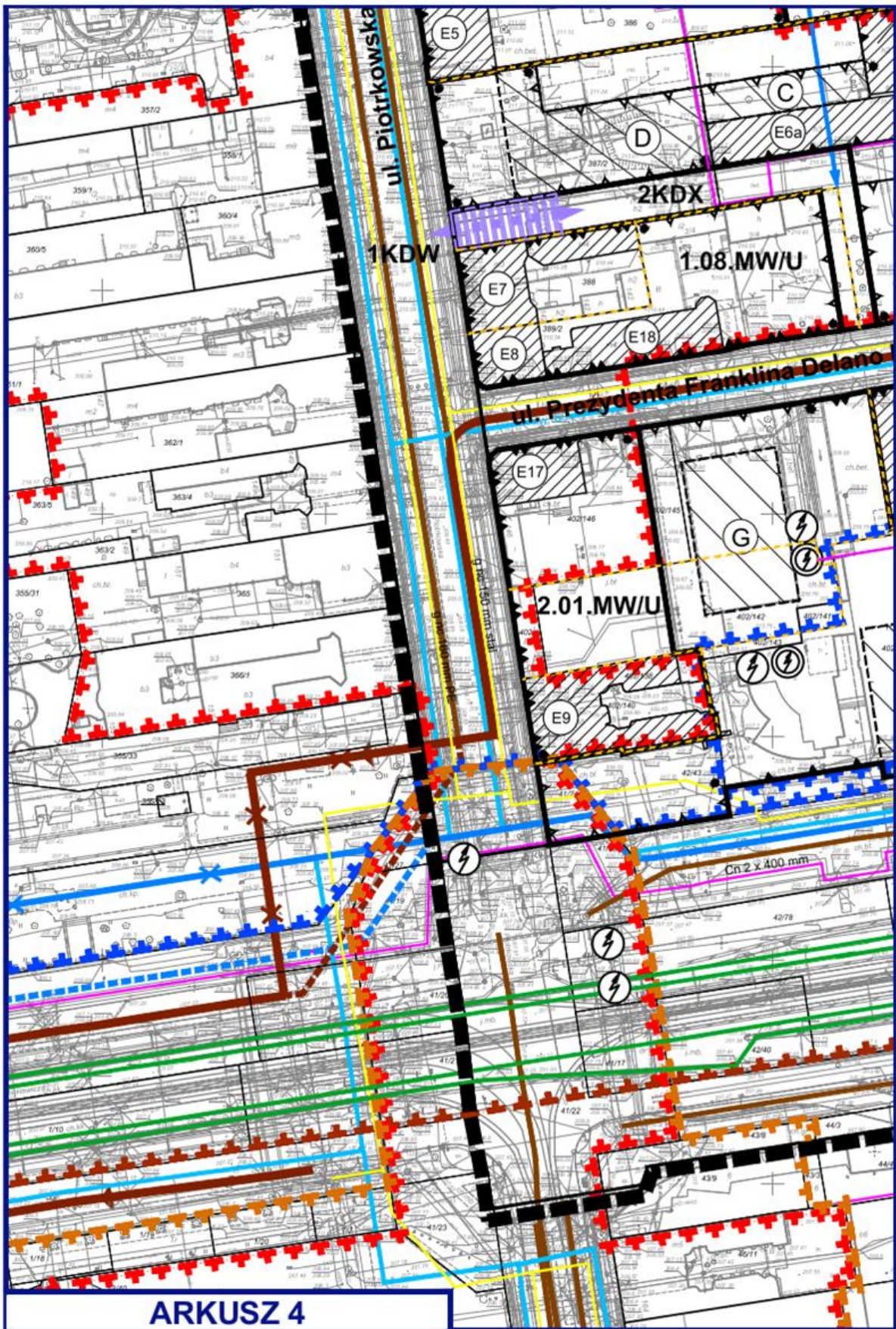
W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEN TERENÓW

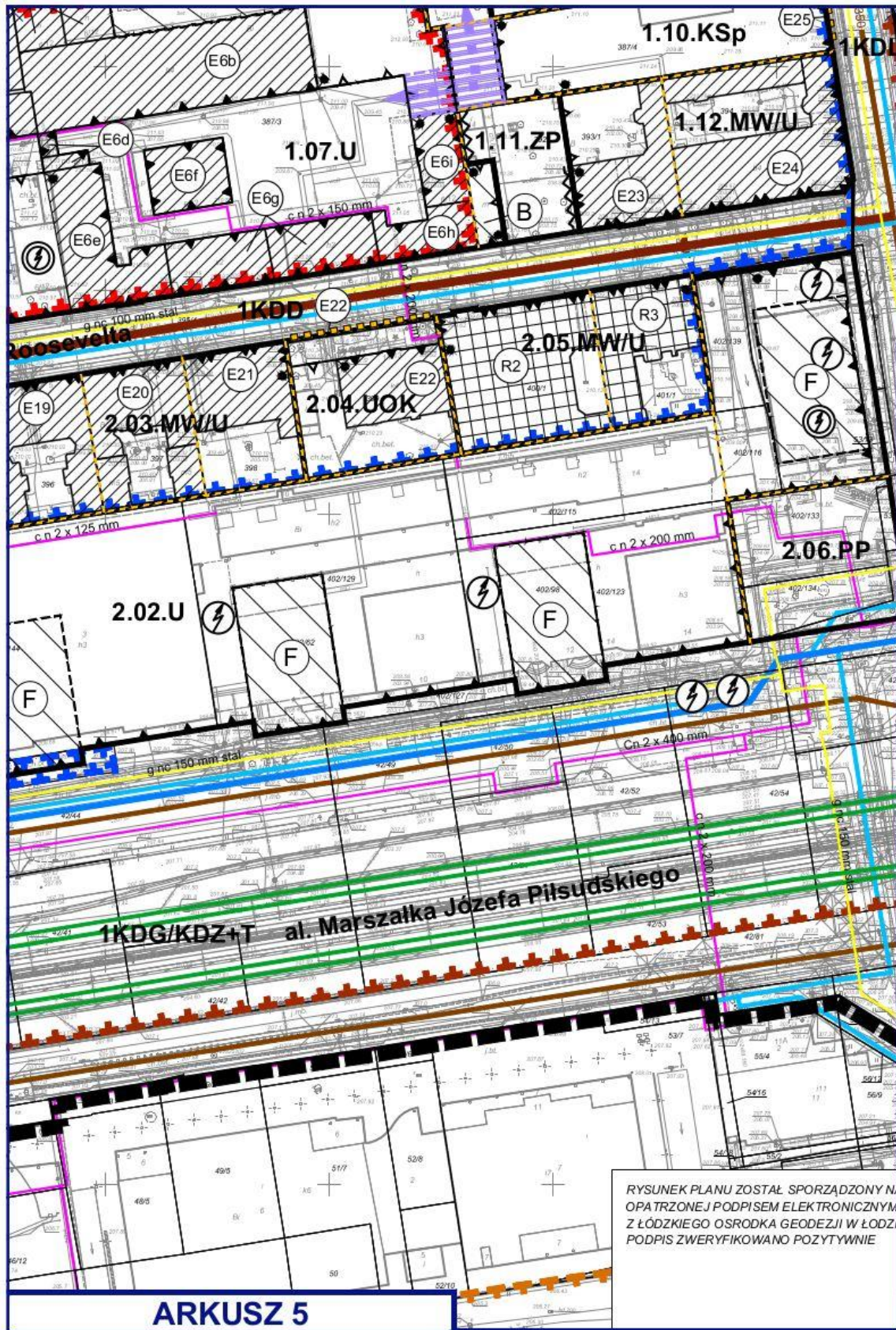
NR KWARTALU
1.01.MW/U – PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE

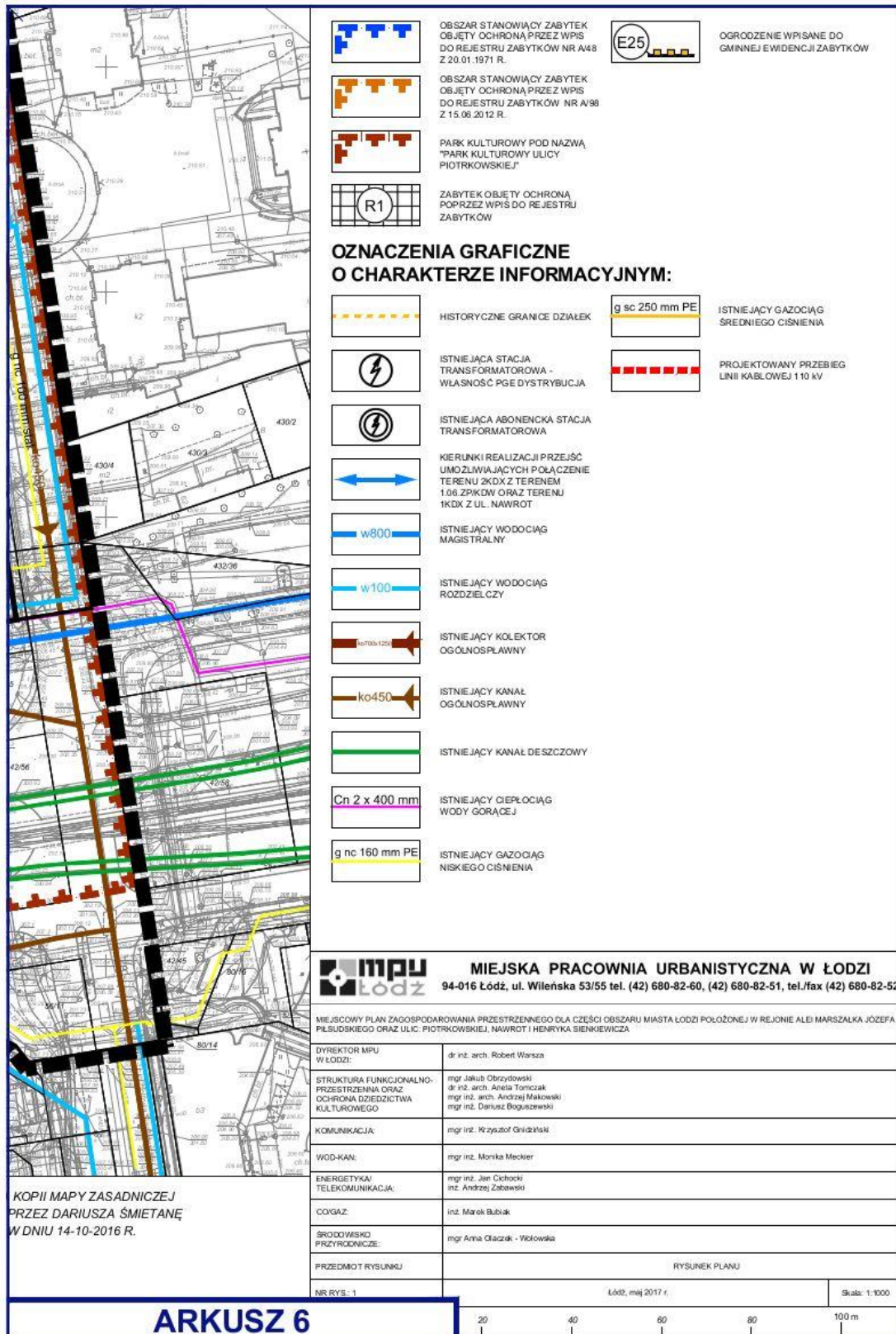
MW/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	ZP/KDW	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ I DRUGI WĘWNETRZNEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ	KDG/KDZ+T	TEREN DRUGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA Z TRAMWAJEM
UOK	TEREN ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I KULTURY	KDL	TEREN DRUGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KSp	TEREN ZABUDOWY PARKINGOWEJ	KDD	TEREN DRUGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
PP	TEREN PLACU PUBLICZNEGO	KDW	TEREN DRUGI WĘWNETRZNEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ	KDX	TEREN CIĄGU PIESZEGO

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

	OBSZAR STANOWIĄCY ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ UZNANIE GO ZA POMNIK HISTORII "ŁÓDŹ - WIELOKULTUROWY KRAJOBRAZ MIASTA PRZEMYSŁOWEGO"		ZABYTEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
--	---	--	---







Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVIII/1227/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 12 kwietnia 2016 r. do 11 maja 2016 r. oraz od 20 grudnia 2016 r. do 19 stycznia 2017 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 12 kwietnia 2016 r. do 11 maja 2016 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 1 czerwca 2016 r. wpłynęło 87 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 3826/VII/16 z dnia 22 czerwca 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Trzy uwagi zostały uwzględnione w całości – tj. uwagi nr: 4, 80 i 81.

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

Uwagi Nr 1 i Nr 2 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły dnia 27 maja 2016 r. (uwaga Nr 1) i 31 maja 2016 r. (uwaga Nr 2),
- dotyczą działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136.

Pani Anna Kopczyńska-Czuda (uwaga Nr 1) i **Pani Anna Kopczyńska** (uwaga Nr 2) wnoszą o zmianę ustaleń parametrów kształtowania zabudowy w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki Nr 386 do wartości 50% i do wysokości 16 metrów oraz z obecnie istniejącą zielenią.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Stanowią one wartości maksymalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania zagospodarowanie nieruchomości. W przypadku terenu 1.01.MW/U wielkość ww. wskaźnika wynosząca 80% została ustalona na podstawie stopnia zainwestowania nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A, dla których wskaźnik powierzchni zabudowy (obejmujący wyłącznie zabudowę istniejącą) wynosi pomiędzy 70-80%. Powierzchnia zabudowy istniejącej (nieuwzględniającej ewentualnej możliwości realizacji nowej zabudowy) dla pozostałych nieruchomości położonych w terenie 1.01.MW/U zawiera się w przedziale od 54 do 65% (z wyjątkiem nieruchomości ul. Piotrkowskiej 130 i 136). W celu zmniejszenia ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy, w ramach ponowienia procedury planistycznej, dokonano korekty polegającej na wydzieleniu, z terenu obejmującego działkę nr 386, nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A oraz objęciu ich osobnym terenem. W związku z powyższym wartość wskaźnika powierzchni zabudowy dla działki budowlanej w terenie obejmującym nieruchomość położoną przy ul. Piotrkowskiej 136 została zmniejszona z 80% do 65%.

Wskazana w projekcie mpzp wysokość zabudowy wynosząca 22,0 m jest wartością określoną dla całego terenu, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 136. Przyjęta wysokość nawiązuje do wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej na całym odcinku ul. Piotrkow-

skiej, w tym m. in. do wysokości oficyn poprzecznych i bocznych znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie (ul. Piotrkowska 128, 130, 132 i 134) i jest jedną z cech charakterystycznych dla krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego ww. obszaru. Spełnia również jeden z nadrzędnych celów zawartych w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) dotyczący zachowania na jak największym obszarze równomiernego historycznego charakteru zabudowy. Ponadto należy zauważyć, że stanowi ona wartość maksymalną, która to nie uwzględnia ograniczeń w zakresie wynikającym m. in. z konieczności zapewnienia lokalom mieszkalnym wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Ograniczenia te oraz przepisy z zakresu budownictwa a także przepisy odrębne są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku w chwili, kiedy znana jest już forma docelowej inwestycji. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Do projektu planu, w ramach ponowienia procedury planistycznej, zostały wprowadzone zmiany w zakresie linii zabudowy usytuowanej pomiędzy oznaczonymi w wykładanym do publicznego wglądu projekcie planu terenami 1.01.MW/U i 1KDDW. Oznacza to, że zarówno te, jak i pozostałe ustalenia projektu planu nie przesądzają o ostatecznym kształcie zabudowy. W związku z powyższym nie przesądzają również o konieczności wycinania jakichkolwiek drzew na nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 136. Jednocześnie zgodnie z § 9 pkt. 3 projektu planu ww. nieruchomość znajduje się w granicach zabytku chronionego przez wpis do rejestru zabytków nr A/48 z dnia 20 stycznia 1971 r. (zespół urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej – zabudowa ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do alei: Piłsudskiego i Mickiewicza), w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Ponadto należy zaznaczyć, że wycinka drzew na działkach niestanowiących własności publicznej może nastąpić wyłącznie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 roku poz. 1651 oraz z 2016 r. poz. 422).

Uwaga Nr 3

- wpłynęła dnia 30 maja 2016 r.,
- dotyczy działki nr 389/2 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 144/ul. Roosevelta 2/4, teren 1.07.MW.

Pan Robert Lachowski (pełnomocnik: Pan Marek Skurnóg) wnosi o:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy z północnej granicy jednostki 2KDX do ul. Piotrkowskiej, przy północnej elewacji budynku E7, wzdłuż historycznej granicy działki. Występuje tam istniejąca zabudowa, którą inwestorzy zamierzają utrzymać i przebudować.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Ad. 2. Zgodnie z § 5 pkt. 4 lit. a projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizację budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy granicy. Przytoczony zapis wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego umożliwił realizację zamierzenia wskazanego w przedmiotowej uwadze. Wyznaczenie linii zabudowy we wskazanej w uwadze lokalizacji byłoby powieleniem ustaleń planu i w związku z tym zostało uznane za bezzasadne. Zgodnie z rysunkiem projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu północna granica działki nr 389/2 była usytuowana w linii rozgraniczającej pomiędzy terenami: 1.07.MW/U oraz 1.06.U. Przyjęte w projekcie ustalenia dawały możliwość realizacji zamierzenia wskazanego w uwadze. W ramach ponowienia procedury planistycznej dokonano korekt granic terenów 1.06.U, 1.07.MW/U oraz 2KDX, w wyniku których część północnej granicy przedmiotowej działki została usytuowana w linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszego (2KDX).

Skutkiem tego, że teren 2KDX został wskazany w planie jako teren przestrzeni publicznej wzdłuż ww. granicy działki wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

Uwagi od Nr 5 do Nr 22 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły dnia 31 maja 2016 r.,
- dotyczą działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136.

Pani Bogusława Rusak (uwaga Nr 5), **Państwo Tomasz i Zofia Król** (uwaga Nr 6), **Pani Renata Jeromińska** (uwaga Nr 7), **Pan Aleksander Grams** (uwaga Nr 8), **Pani Anna Pachnicka** (uwaga Nr 9), **Państwo Joanna, Barbara, Paweł, Piotr Hincz** (uwaga Nr 10), **Państwo Anna i Andrzej Iwanek** (uwaga Nr 11), **Państwo Anna Kierwiak, Marek Hincz, Michał Hincz** (uwaga Nr 12), **Pan Marek Wysokiński** (uwaga Nr 13), **Państwo Danuta i Michał Garczarek** (uwaga Nr 14), **Pani Lucyna Szalańska** (uwaga Nr 15), **Państwo Zofia i Jerzy Zieleniewicz** (uwaga Nr 16), **Kancelaria Adwokacka, Adwokat Agnieszka Beldowska-Marzec** (uwaga Nr 17), **Pani Maria Kaźmierczak** (uwaga Nr 18), **Pan Krzysztof Karczewski i Pani Halina Rajch-Karczewska** (uwaga Nr 19), **Pan Władysław Mielczarski** (uwaga Nr 20), **Pani Grażyna Michalik-Mielczarska** (uwaga Nr 21) oraz **Pan Tadeusz Matera** (uwaga Nr 22) wnoszą o zmianę ustaleń parametrów kształtowania zabudowy dla terenu położonego przy ul. Piotrkowskiej 136 w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki Nr 386 do wartości 50%.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Stanowią one wartości maksymalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania zagospodarowanie nieruchomości. W przypadku terenu 1.01.MW/U wielkość ww. wskaźnika wynosząca 80% została ustalona na podstawie stopnia zainwestowania nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A, dla których wskaźnik powierzchni zabudowy (obejmujący wyłącznie zabudowę istniejącą) wynosi pomiędzy 70-80%. Powierzchnia zabudowy istniejącej (nie uwzględniającej ewentualnej możliwości realizacji nowej zabudowy) dla pozostałych nieruchomości położonych w terenie 1.01.MW/U zawiera się w przedziale od 54 do 65% (z wyjątkiem nieruchomości ul. Piotrkowskiej 130 i 136). W celu zmniejszenia ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy, w ramach ponowienia procedury planistycznej, dokonano korekty polegającej na wydzieleniu, z terenu obejmującego działkę nr 386, nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A oraz objęciu ich osobnym terenem. W związku z powyższym wartość wskaźnika powierzchni zabudowy dla działki budowlanej w terenie obejmującym nieruchomość położoną przy ul. Piotrkowskiej 136 została zmniejszona z 80% do 65%.

Uwaga Nr 23

- wpłynęła dnia 31 maja 2016 r.,
- dotyczy działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136.

Pan Piotr Szczepański wnosi o wyodrębnienie dz. nr 386 z terenu 1.01.MW/U i nadanie jej osobnych parametrów zabudowy: 12 m wysokości przy 50% zabudowy powierzchni działki.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Stanowią one wartości maksymalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania zagospodarowanie nieruchomości. W przypadku terenu 1.01.MW/U wielkość ww. wskaźnika wynosząca 80% została ustalona na pod-

stawie stopnia zainwestowania nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A, dla których wskaźnik powierzchni zabudowy (obejmujący wyłącznie zabudowę istniejącą) wynosi pomiędzy 70-80%. Powierzchnia zabudowy istniejącej (nieuwzględniającej ewentualnej możliwości realizacji nowej zabudowy) dla pozostałych nieruchomości położonych w terenie 1.01.MW/U zawiera się w przedziale od 54 do 65% (z wyjątkiem nieruchomości ul. Piotrkowskiej 130 i 136). W celu zmniejszenia ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy, w ramach ponowienia procedury planistycznej, dokonano korekty polegającej na wydzieleniu, z terenu obejmującego działkę nr 386, nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A oraz objęciu ich osobnym terenem. W związku z powyższym wartość wskaźnika powierzchni zabudowy dla działki budowlanej w terenie obejmującym nieruchomości położoną przy ul. Piotrkowskiej 136 została zmniejszona z 80% do 65%.

Wskazana w projekcie mpzp wysokość zabudowy wynosząca 22,0 m jest wartością określoną dla całego terenu, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 136. Przyjęta wysokość nawiązuje do wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej na całym odcinku ul. Piotrkowskiej, w tym m. in. do wysokości oficyn poprzecznych i bocznych znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie (ul. Piotrkowska 128, 130, 132 i 134) i jest jedną z cech charakterystycznych dla krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego ww. obszaru. Spełnia również, jeden z nadrzędnych celów zawartych w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) dotyczący zachowania na jak największym obszarze równomiernego historycznego charakteru zabudowy. Ponadto należy zauważyć, że stanowi ona wartość maksymalną, która to nie uwzględnia ograniczeń w zakresie wynikającym m. in. z konieczności zapewnienia lokalom mieszkalnym wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ograniczenia te oraz przepisy z zakresu budownictwa a także przepisy odrębne są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku w chwili, kiedy znana jest już forma docelowej inwestycji. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Uwagi od Nr 24 do Nr 41 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły dnia 31 maja 2016 r.,
- dotyczą działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136, teren 1.01.MW/U.

Pani Renata Jeromińska (uwaga Nr 24), **Pan Władysław Mielczarski** (uwaga Nr 25), **Pani Grażyna Michalik-Mielczarska** (uwaga Nr 26), **Pan Krzysztof Karczewski** i **Pani Halina Rajch-Karczewska** (uwaga Nr 27), **Pani Maria Kaźmierczak** (uwaga Nr 28), **Pani Lucyna Szalańska** (uwaga Nr 29), **Państwo Zofia i Jerzy Zieleniewicz** (uwaga Nr 30), **Kancelaria Adwokacka, Adwokat Agnieszka Beldowska-Marzec** (uwaga Nr 31), **Państwo Danuta i Michał Garczarek** (uwaga Nr 32), **Pan Tadeusz Matera** (uwaga Nr 33), **Pani Anna Pachnicka** (uwaga Nr 34), **Państwo Joanna, Barbara, Paweł, Piotr Hincz** (uwaga Nr 35), **Pani Bogusława Rusak** (uwaga Nr 36), **Pan Aleksander Grams** (uwaga Nr 37), **Pan Marek Wysokiński** (uwaga Nr 38), **Państwo Anna Kierwiak, Marek Hincz, Michał Hincz** (uwaga Nr 39), **Państwo Anna i Andrzej Iwanek** (uwaga Nr 40) oraz **Pani Iwona Mears** (uwaga Nr 41) wnoszą o:

- 1) zmianę ustaleń parametrów kształtowania zabudowy w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki Nr 386 do wartości 50%, a wynoszącej w wyłożonym projekcie planu 80%;
- 2) likwidację „*obowiązuje linii zabudowy pierzejowej na styku z terenem IKDDW i zamianie na maksymalną linię zabudowy.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Stanowią one wartości maksymalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania zagospodarowanie nieruchomości. W przypadku terenu 1.01.MW/U wielkość ww. wskaźnika wynosząca 80% została ustalona na podstawie stopnia zainwestowania nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A, dla których wskaźnik powierzchni zabudowy (obejmujący wyłącznie zabudowę istniejącą) wynosi pomiędzy 70-80%. Powierzchnia zabudowy istniejącej (nieuwzględniającej ewentualnej możliwości realizacji nowej zabudowy) dla pozostałych nieruchomości położonych w terenie 1.01.MW/U zawiera się w przedziale od 54 do 65% (z wyjątkiem nieruchomości ul. Piotrkowskiej 130 i 136). W celu zmniejszenia ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy, w ramach ponowienia procedury planistycznej, dokonano korekty polegającej na wydzieleniu, z terenu obejmującego działkę nr 386, nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A oraz objęciu ich osobnym terenem. W związku z powyższym wartość wskaźnika powierzchni zabudowy dla działki budowlanej w terenie obejmującym nieruchomość położoną przy ul. Piotrkowskiej 136 została zmniejszona z 80% do 65%.

Ad. 2. Rozpatrując uwagę uznano, że przytoczona w uwadze „maksymalna linia zabudowy” jest oznaczeniem tożsamym ze wskazaną w Polskiej Normie PN-B-01027 maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz oznaczeniem tożsamym ze stosowaną w projekcie planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy. W ramach ponowienia procedury planistycznej dokonano korekty przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 1.01.MW/U i 1KDDW. W związku z powyższym oprócz zmiany rodzaju linii zabudowy, z pierzejowej na nieprzekraczalną zmianie uległ również jej przebieg.

Uwagi od Nr 42 do Nr 45 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły dnia 31 maja 2016 r.,

- dotyczą działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136, teren 1.01.MW/U.

Pani Ewa Gadzinowska i Pan Stanisław Cieślewicz (uwaga Nr 42), **Państwo Zofia i Tomasz Król** (uwaga Nr 43), **Pan Rasoul Mears** (uwaga Nr 44) oraz **Państwo Barbara, Zbigniew i Piotr Palma** (uwaga Nr 45) wnoszą o:

- 1) zmianę ustaleń parametrów kształtowania zabudowy w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki Nr 386 do wartości 50%. Wyłożony projekt planu zakłada powierzchnię zabudowy do 80%;
- 2) likwidację „*obowiązującej linii zabudowy pierzejowej na styku z terenem 1KDDW poprzez zamianę na maksymalną linię zabudowy.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Stanowią one wartości maksymalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania zagospodarowanie nieruchomości. W przypadku terenu 1.01.MW/U wielkość ww. wskaźnika wynosząca 80% została ustalona na podstawie stopnia zainwestowania nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A, dla których wskaźnik powierzchni zabudowy (obejmujący wyłącznie zabudowę istniejącą) wynosi pomiędzy 70-80%. Powierzchnia zabudowy istniejącej (nieuwzględniającej ewentualnej możliwości realizacji nowej zabudowy) dla pozostałych nieruchomości położonych w terenie 1.01.MW/U zawiera się w przedziale od 54 do 65% (z wyjątkiem nieruchomości ul. Piotrkowskiej 130 i 136). W celu zmniejszenia ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy, w ramach ponowienia procedury planistycznej, dokonano korekty polegającej na wydzieleniu, z terenu obejmującego działkę nr 386, nieruchomości położonych przy ul. Piotrkowskiej 126 i ul. Nawrot 1A oraz objęciu ich osobnym terenem. W związku z powyższym wartość wskaźnika powierzchni zabudowy dla działki budowlanej w terenie obejmującym nieruchomość położoną przy ul. Piotrkowskiej 136 została zmniejszona z 80% do 65%.

Ad. 2. Rozpatrując uwagę uznano, że przytoczona w uwadze „maksymalna linia zabudowy” jest oznaczeniem tożsamym z wskazaną w Polskiej Normie PN-B-01027 maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz oznaczeniem tożsamym ze stosowaną w projekcie planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy. W ramach ponowienia procedury planistycznej dokonano korekty przebiegu linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 1.01.MW/U i 1KDDW. W związku z powyższym oprócz zmiany rodzaju linii zabudowy, z pierzejowej na nieprzekraczalną zmianie uległ również jej przebieg.

Uwaga Nr 46

- wpłynęła dnia 30 maja 2016 r.,
- dotyczy działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136.

Pani Grażyna Michalik-Mielczarska wnosi o:

- 1) „przeprowadzenie przed decyzją o planie zagospodarowania analiz w następującym zakresie:
 - *Możliwa lokalizacja zabudowy działki przy ul. Piotrkowskiej 136 o nr ewidencyjnym 386 w obrębie S-6 oraz jej wysokość;*
 - *Analiz możliwości wpływu ww. zabudowy na minimalny czas nasłonecznienia pomieszczeń na sąsiadującej posesji przy ul. Piotrkowska 136 zgodnie z zarządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.*
 - *Konieczności wycięcia starodrzewu znajdującego się na działce nr 386 oraz na sąsiedniej posesji pod adresem Piotrkowska 134, których część korzeni oraz koron jest na działce nr 386, a które ulegną naruszeniu lub całkowitemu zniszczeniu w czasie zabudowy działki nr 386, wynikiem czego będzie ich obumarcie. Dotyczy to w sumie czternastu starych drzew.”;*
- 2) „poprawienie błędów inwentaryzacyjnych, jakie znajdują się na planach w oparciu o które Miejska Pracownia Architektoniczna przygotowuje plany zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie naniesienia na plan znajdującego się na posesjach Piotrkowska 136 i Piotrkowska 134 starych drzew. Błędy inwentaryzacyjne mogą prowadzić do wydania błędnych decyzji.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Wykonanie wskazanych w uwadze analiz nie wynika z przepisów prawa i nie jest warunkiem koniecznym do spełnienia podczas opracowywania projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia powyższe wymagania poprzez wskazanie, dla nieruchomości której dotyczy wnioski, linii zabudowy od strony przestrzeni publicznych oraz określenie w ustaleniach szczegółowych odpowiednich wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy. Określone w projekcie planu: wskaźnik powierzchni zabudowy oraz wysokość zabudowy wskazywane są jako wartości maksymalne w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (w danym terenie wyodrębnionym w projekcie planu) i nie uwzględniają ograniczeń w zakresie wynikającym m. in. z konieczności zapewnienia lokalom mieszkalnym wymaganego czasu nasłonecznienia, określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ograniczenia te oraz przepisy z zakresu budownictwa a także przepisy odrębne są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku w chwili, kiedy znana jest już forma docelowej inwestycji. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Do projektu planu, w ramach ponowienia procedury planistycznej, zostały wprowadzone zmiany w zakresie linii zabudowy usytuowanej pomiędzy oznaczonymi w wykładanym do publicznego wglądu projekcie planu terenami 1.01.MW/U i 1KDDW. Oznacza to, że zarówno te, jak i pozostałe ustalenia projektu planu nie przesądzają o ostatecznym kształcie zabudowy. W związku z powyższym nie przesądzają również o konieczności wycinania jakichkolwiek drzew na nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 136. Jednocześnie zgodnie z § 9 pkt. 3 projektu planu ww. nieruchomość znajduje się w granicach zabytku chronionego przez wpis do rejestru zabytków nr A/48 z dnia 20 stycznia 1971 r. (zespół urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej – zabudowa ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do alei: Piłsudskiego i Mickiewicza), w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Ponadto należy zaznaczyć, że wycinka drzew na działkach nie stanowiących własności publicznej może nastąpić wyłącznie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Ad. 2. Projekt planu został sporządzony zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na kopii mapy zasadniczej pochodzącej z Łódzkiego Ośrodka Geodezji, w skład której wchodzi warstwy, na których zaznaczone są istniejące drzewa (zarówno liściaste jak i iglaste). Jednostka sporządzająca projekt planu nie posiada uprawnień do korygowania ewentualnych rozbieżności pomiędzy ww. mapą zasadniczą a stanem faktycznym.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, do których zalicza się m.in. pomniki przyrody. Zgodnie z art. 73 ust. 1. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin”. W przepisach prawa nie zostało wyjaśnione co należy rozumieć przez „stare” drzewo. Przepisy prawa nie stanowią również o tym, że obligatoryjnym jest ich wskazywanie w projekcie planu. Na potrzeby sporządzania projektu planu została opracowana szczegółowa inwentaryzacja zieleni występującej na działce nr 386, położonej przy ul. Piotrkowskiej 136.

Uwaga Nr 47

- wpłynęła dnia 30 maja 2016 r.,
- dotyczy działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136.

Pan Władysław Mielczarski wnosi o „*przeznaczenie terenów znajdujących się:*

- *W obszarze oznaczonym jako 1.05.ZP*
- *Na terenie posesji Piotrkowska 136 nr ew. 386*
- *Na terenie oznaczonym E6c w obszarze projektowanej drogi 1KDDW*

Na obszary zieleni zagospodarowanej — oznaczenie ZP.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Część uwagi dotycząca przeznaczenia obszaru 1.05.ZP na obszar „zieleni zagospodarowanej” jest bezzasadna, ponieważ projekt planu wskazuje dla ww. terenu właśnie takie przeznaczenie - teren zieleni urządzonej publicznej.

Do projektu planu, w ramach ponowienia procedury planistycznej, zostały wprowadzone zmiany polegające na poszerzeniu terenu zieleni urządzonej publicznej 1.05.ZP o fragment działki nr 385/9, stanowiącej własność miejską, w tym o znajdujący się w jej granicach teren 1KDDW.

Nieruchomość położona przy ul. Piotrkowskiej 136 (dz. nr 386) stanowi własność prywatną, co oznacza że ewentualne wywłaszczenie części nieruchomości pod teren zieleni parkowej wiązałoby się ze znacznym obciążeniem budżetu gminy. Ponadto w ramach procedury zbierania wniosków w terminie przewidzianym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Łodzi wpłynął wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 386 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz umożliwienia realizacji zabudowy 6-kondygnacyjnej, zgodnie z propozycją przedstawioną na załączonym do wniosku rysunku. Ponieważ, proponowane we wniosku przeznaczenie, liczba kondygnacji, jak i powierzchnia zabudowy były zgodne z założeniami do projektu planu, przedmiotowy wniosek został uwzględniony na mocy zarządzenia Nr 1478/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 lipca 2015 r, wydanego zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym przeznaczenie części nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 136 nie zostanie zmienione na wskazany w uwadze obszar „zieleni zagospodarowanej”.

Uwagi od Nr 48 do Nr 78 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły dnia 31 maja 2016 r.,
- dotyczą działki nr 384/7 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 134, teren 1.05.ZP.

Pani Renata Jeromińska (uwaga Nr 48), **Państwo Anna Kierwiak, Marek Hincz, Michał Hincz** (uwaga Nr 49), **Pan Marek Wysokiński** (uwaga Nr 50), **Państwo Anna i Andrzej Iwanek** (uwaga Nr 51), **Pan Piotr Szczepański** (uwaga Nr 52), **Pani Anna Pachnicka** (uwaga Nr 53), **Państwo Joanna, Barbara, Paweł, Piotr Hincz** (uwaga Nr 54), **Kancelaria Adwokacka, Adwokat Agnieszka Beldowska-Marzec** (uwaga Nr 55), **Pani Anna Kopczyńska** (uwaga Nr 56), **Pan Radosław Kłoszewski** (uwaga Nr 57), **Państwo Danuta i Michał Garczarek** (uwaga Nr 58), **Pan Aleksander Grams** (uwaga Nr 59), **Państwo Zofia i Tomasz Król** (uwaga Nr 60), **Pani Ewa Gadzinowska i Pan Stanisław Cieślewicz** (uwaga Nr 61), **Państwo Rasoul i Iwona Mears** (uwaga Nr 62), **Pani Bogusława Rusak** (uwaga Nr 63), **Państwo Barbara, Zbigniew i Piotr Palma** (uwaga Nr 64), **Pani Grażyna Michalik-Mielczarska** (uwaga Nr 65), **Pan Władysław Mielczarski** (uwaga Nr 66), **Pan Tadeusz Matera** (uwaga Nr 67), **Państwo Krzysztof Karczewski i Halina Rajch-Karczewska** (uwaga Nr 68), **Pani Maria Kaźmierczak** (uwaga Nr 69), **Pani Lucyna Szalańska** (uwaga Nr 70), **Państwo Zofia i Jerzy Zieleniewicz** (uwaga Nr 71), **Pan Miłosz Kuśnik** (uwaga Nr 72), **Pan Marek Domżański** (uwaga Nr 73), **Pani Ewelina Matysek** (uwaga Nr 74), **Pan Arnold Lorenc** (uwaga Nr 75), **Pan Piotr Andrzejewski** (uwaga Nr 76), **Pan Mariusz Chudzik** (uwaga Nr 77) oraz **Pan Phillip Skraba** (uwaga Nr 78):

- 1) Nie wyrażają zgody na ustalenia projektu planu dotyczące terenu ogrodu usytuowanego na nieruchomości przy Piotrkowskiej 134. Zdaniem składających uwagę „*próba zmiany terenu ogrodu kamienicy Piotrkowska 134 widniejącego na projekcie planu w terenie 1.05 ZP z terenu w użytkowaniu przez mieszkańców posesji Piotrkowska 134, jako ogród na teren publiczny, dostępny osobom postronnym, powodowałaby złamanie przyjętej przez autorów planu zasady ochrony tego terenu przez uznanie za pomnik historii „Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”, ponieważ historycznie i z pierwotnego założenia projektowego działki Piotrkowska 134 ma pełnić rolę ogrodu własnego kamienicy Piotrkowska 134 (...). Elewacja wschodnia poprzecznej oficyny kamienicy Piotrkowska 134 jest oryginalnie zaprojektowana, jako elewacja stykająca się z przestrzenią prywatną ogrodu, integralnego z resztą kamienicy. Posiada na każdym piętrze ogrody zimowe (oranżerie) przylegające do sypialni mieszkań oficyny poprzecznej, kryształowe nieokrątkowane szyby wyjścia ogrodowego, okna lokali w poziomie gruntu, oraz ogrodowe wejście do piwnicy. Jakikolwiek wystawienie tej elewacji na kontakt z przestrzenią publiczną stanowiłoby:*

 - *drastyczne obniżenie standardu mieszkalnego mieszkańcom kamienicy Piotrkowska 134 i 132, w skutek zwiększenia uciążliwości i hałasu bezpośrednio pod ich oknami, co stoi w sprzeczności z Celami Rewitalizacji, szczególnie również stoi to w sprzeczności z zapisami celów rewitalizacji Łodzi przyjętych uchwałą Nr XXXIV/568/04 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 14 lipca 2004 r rozdz. 1.4 wymieniającą „zapewnienie wysokich walorów życia”,*
 - *zagrożenie bezpieczeństwa mienia i osób, w szczególności mieszkańców kamienicy Piotrkowska 134 i 132, ponieważ projekt planu nie wskazuje nowego sposobu zapewnienia ochrony w miejsce izolacji, jaką daje ogród oddzielony od przestrzeni publicznej. Stoi to wyraźnie w sprzeczności z par. I. p. 1. ppkt. 5) Uzasadnienia, który za jeden z celów realizowanych przez ustanowienie planu wskazuje podniesienie bezpieczeństwa mieszkańców.”;*

2) Sprzeciwiają się „przeznaczeniu terenu ogrodu, jako działki budowlanej o przeznaczeniu handlowym, gastronomicznym, czy rozrywkowym, ponieważ jest on sprzeczny z (...) wzorcem kulturowym przestrzeni ogrodu powstałym w latach 30 XX wieku (...). Wnosimy o rozdzielenie zapisów dotyczących sposobu zagospodarowania terenu 1.05.ZP od 1.10.ZP rozdziału 2 i 3 opisu planu w sposób wskazujący jednoznacznie, że przeznaczenie i sposób zabudowy opisane w tych rozdziałach tyczy się wyłącznie terenu 1.10.ZP. W obecnym kształcie opis zaprzecza ochronie kulturowej terenu ogrodu (...) co najmniej w następujących zapisach:

- § 6 p. 2, dopuszcza zagospodarowanie terenu poprzez sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe, gastronomiczne, obiekty sanitarne itp.;
- § 21 p. 2 ppkt b),c),d) lokalizację urządzeń sportowych rekreacyjnych dydaktycznych, dróg rowerowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- § 21 p. 3, dopuszcza zabudowę usługowo-handlową na terenie ogrodu do 20% do 12 m wysokości.”;

3) Nie wyrażają zgody na ustalenia projektu planu dotyczące terenu ogrodu usytuowanego na nieruchomości przy Piotrkowskiej 134. Zdaniem składających uwagę „działka, na której usytuowany jest budynek przy ulicy Piotrkowskiej 134 w Łodzi, nie spełnia wymogów działki budowlanej określonych w Art 4. 3. a) Ustawy o własności lokali oraz ustawie o gospodarce nieruchomościami, ponieważ została wyodrębniona po obrysie budynku. Zgodnie z przepisami działka budowlana to zabudowana działka gruntu, której: wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce. Działka ogrodu udostępniona w drodze użyczenia umożliwia dostęp do infrastruktury budynku, która znajduje się w piwnicach budynku oficyny poprzecznej. Zatem właścicielom lokali przysługuje roszczenie o wykup działki ogrodu na podstawie art. 32a ustawy o własności lokali. Właściciele składali taki wniosek dwukrotnie do Urzędu Miasta.”

4) Wnoszą o:

- „ochronienie (...) układu i modelu kulturowego wykształconego w latach 30 XX wieku poprzez zachowanie dostępu do ogrodu zarezerwowanego dla mieszkańców kamienicy Piotrkowska 134, oddzielając go od przestrzeni dostępnej publicznie i czyniąc niedostępny osobom postronnym poprzez ustanowienie ogrodzenia zgodnego z wytycznymi Rozdziału 2, § 5. ppkt 7) lit a) w linii historycznej granicy działki oznaczonej na planie i obecnej granicy ogrodu i w/w w punkcie a) obszaru ochrony.”,
- „rozdzielenie pod względem przeznaczenia terenu 1.05.ZP wzdłuż obecnej granicy ogrodu i obszaru objętego ochroną przez uznanie za pomnik historii „Łódź wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”,
- „ustalenie dla określonego w powyższy sposób terenu ogrodu ogrodzenia o wysokości minimum 180 cm i zapewniającego trwałe i ciągle oddzielenie przestrzeni ogrodu od terenów dostępnych osobom postronnym”,
- wnosimy o zapisanie w rozdziale 3 § 21 konieczności ogrodzenia terenu ogrodu po historycznej granicy działki i wspomnianego obszaru ochrony (...) Ponadto wnioskujemy o zmianę zapisu w rozdziale 2 par.5 p.7 lit. b).”

5) Nie wyrażają zgody na ustalenia projektu planu dotyczące terenu ogrodu usytuowanego na nieruchomości przy Piotrkowskiej 134. Zdaniem składających uwagę „ochrona ogrodu kamienicy Piotrkowska 134 nie koliduje z proponowaną w projekcie funkcją pasaży IKDX z zieloną przestrzenią wewnątrz kwartału, ponieważ projektowany pasaż pieszy przebiega pomiędzy granicą ogrodu i obszaru ochrony a budynkiem przędzalni Wigencja (przędzalnia Wohlmana). Teren zieleni publicznej może zostać urządzony na terenie powstałym z połączenia pozostałej po południowej stronie historycznej granicy omawianego ogrodu części terenu 1.05.ZP i terenu działki 385/9 wzdłuż budynku przędzalni Wigencja zgodnie z załączonym rysunkiem.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Projekt planu nie zmienia historycznej funkcji zagospodarowania działki. Działka na której znajduje się ogród stanowi własność Miasta. Wyznaczenie terenu przedmiotowego ogrodu jako terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.05.ZP jest niezbędne dla realizacji potrzeb interesu publicznego, szczególnie w obliczu objęcia całego kwartału, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, priorytetowymi działaniami w ramach rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi. Zapisy planu będą stanowić podstawy dla realizowanych działań przestrzennych. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawia, a nie pogarsza, stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby, jak i kontrolę społeczną. Ponadto celami procesu rewitalizacji są: podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla wszystkich mieszkańców i użytkowników danego obszaru, poprawa stanu technicznego zagospodarowania, a także rozwiązywanie problemów społecznych i aktywizacja gospodarcza. W ramach ponowienia procedury planistycznej przeanalizowano możliwość wydzielenia fragmentu ogrodu w celu przeznaczenia go wyłącznie dla mieszkańców nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 134. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego rozwiązań pozwalających na podział działki nr 384/7 nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest wieloma formami ochrony konserwatorskiej, w tym uznaniem za pomnik historii oraz obszarowym wpisem do rejestru zabytków. Dokonanie podziału nie byłoby zgodne z historyczną strukturą podziału.

Ad. 2. Zgodnie z § 21 ust. 2 pkt. 2 projekt planu wskazuje obszar ogrodu jako część terenu przeznaczanego na zieleni urządzonej publicznej stanowiącą część układu przestrzeni publicznych w obszarze planu. W granicach ww. terenu nie wyznaczono linii zabudowy, co oznacza że nie jest to teren możliwy do zabudowy. Jak wynika z § 6 pkt. 2 projekt planu dopuszcza na jego obszarze jedynie sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych. Urządzenia określone w § 21 ust. 2 pkt. 2 lit. b stanowią natomiast przeznaczenie uzupełniające, charakterystyczne dla zagospodarowania tego typu przestrzeni zielonych. Możliwość sytuowania obiektów i urządzeń określonych w § 6 pkt. 2 oraz § 21 ust. 2 pkt. 2 lit. b projektu planu związana jest również z potrzebą kompleksowego zagospodarowania realizowanych w ramach rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi przestrzeni publicznych oraz zlokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie zespołów pofabrycznych: „Wigencji” (w której ma zostać zrealizowana funkcja kulturalna w postaci teatru „Pinokio”) oraz Franciszka Ramischa (na terenie którego mieści się centrum przemysłów kreatywnych „OFF Piotrkowska”).

Ad. 3. Działka nr 384/5, na której usytuowane są budynki przy ulicy Piotrkowskiej 134 sama w sobie faktycznie nie spełnia wymogów działki budowlanej. Sytuacja ta zmienia się jednak w momencie, gdy jako działkę budowlaną potraktujemy nieruchomość składającą się z ww. działki nr 384/5 oraz działki nr 384/6, stanowiącej podwórko gospodarcze dla przylegającej zabudowy. Działka, na której znajduje się ogród stanowi własność Miasta. Wyznaczenie terenu przedmiotowego ogrodu jako terenu zieleni urządzonej publicznej jest niezbędne dla realizacji potrzeb interesu publicznego, szczególnie w obliczu objęcia całego kwartału, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, priorytetowymi działaniami w ramach rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi. W ramach ponowienia procedury planistycznej przeanalizowano możliwość wydzielenia fragmentu ogrodu w celu przeznaczenia go wyłącznie dla mieszkańców nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 134. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego rozwiązań pozwalających na podział działki nr 384/7 nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest wieloma formami ochrony konserwatorskiej, w tym uznaniem za pomnik historii oraz obszarowym wpisem do rejestru zabytków. Dokonanie podziału nie byłoby zgodne z historyczną strukturą podziału.

Ad. 4. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu nie zakazywał lokalizacji ogrodzenia we wskazanej w uwadze historycznej granicy działki. Zgodnie z § 5. pkt. 7 lit. a projektu planu, historyczne granice działek były jedną z trzech linii (oprócz linii rozgraniczających i granic działek ewidencyjnych), w których plan umożliwiał lokalizację ogrodzenia. Możliwość ta miała formę dopuszczenia i dotyczyła całego obszaru objętego projektem planu. Plan nie narzucał konieczności realizacji ogrodzeń, określał jedynie ich formę oraz miejsce możliwej lokalizacji.

W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów

budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5588), plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Zgodnie z § 11 ust. 1 ww. uchwały ogrodzenia na obszarze miasta Łodzi mogą być lokalizowane jedynie w liniach rozgraniczających tereny, w linii pierzei, historycznych granicach działek oraz w granicach działek ewidencyjnych. Określone w ww. uchwale zasady sytuowania ogrodzeń mają formę dopuszczenia i nie narzucają konieczności realizacji ogrodzeń. O tym czy dana nieruchomość zostanie ogrodzona czy nie decyduje jej właściciel.

W ramach ponowienia procedury planistycznej przeanalizowano możliwość wydzielenia fragmentu ogrodu w celu przeznaczenia go wyłącznie dla mieszkańców nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 134. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego rozwiązań pozwalających na podział działki nr 384/7 nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest wieloma formami ochrony konserwatorskiej, w tym uznaniem za pomnik historii oraz obszarowym wpisem do rejestru zabytków. Dokonanie podziału nie byłoby zgodne z historyczną strukturą podziału.

Ad. 5. Do projektu planu, w ramach ponowienia procedury planistycznej, zostały wprowadzone zmiany polegające na poszerzeniu terenu zieleni urządzonej publicznej (1.05.ZP) o znaczną część działki nr 385/9, stanowiącej własność miejską. Zakres zmian objął teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDDW, teren ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX oraz teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1.04.U. W wyniku powyższych zmian przedmiotowy ogród znalazł się w granicach terenu zieleni urządzonej publicznej oznaczonej w aktualnym projekcie planu symbolem 1.06.ZP/KDW. Wyznaczenie terenu ogrodu jako terenu zieleni urządzonej publicznej jest niezbędne dla realizacji potrzeb interesu publicznego, szczególnie w obliczu objęcia całego kwartału, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, priorytetowymi działaniami w ramach rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi.

Uwaga Nr 79

- wpłynęła dnia 1 czerwca 2016 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 138/140 (dz. 387/2), ul. Roosevelta 6/12 (dz. 387/3) i ul. Sienkiewicza 81 (dz. 387/4)

OPG Orange Castle Sp. z o.o. wnosi o:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 3) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 4) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 5) ukształtowanie linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem 1KDDW tak, aby możliwe było zaprojektowanie drogi ppoż. dla budynków E6a i E6b, bez wyburzenia budynku E6c;
- 6) umożliwienie realizacji zabudowy na kondygnacjach podziemnych i powyżej drugiej kondygnacji naziemnej we wskazanych w terenach 1.06.U i 1.09.KSp strefach przejścia i przejazdu oraz pozostawienie terenu 1KDDW jako terenu drogi publicznej;
- 7) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 8) zmianę ogólnego zapisu w terenie 1.06.U dotyczącego wysokości z 23 m do 24 m i zmianę ograniczeń wysokości dla strefy C do 24 m, natomiast dla strefy B do 16 m;
- 9) możliwość nadbudowy wszystkich budynków;
- 10) powiększenie procentu nadbudowy do 90% lub 3 m od elewacji frontowej;
- 11) rezygnację z zapisu wymogu dotyczącego zachowania 10% powierzchni biologicznie czynnej w terenie 1.06.U;
- 12) wprowadzenie w terenie 1.06.U możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U, w tym zapisów umożliwiających zabudowę mieszkaniową w oparciu o możliwość zabudowy śródmiejskiej

w rozumieniu § 3 pkt 1) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 13) „*wylączenie terenów oznaczonych jako 1.06.U oraz 1.09.KSp z zapisu § 15 pkt 1 projektu planu. Zapis ten dotyczy określenia stawki procentowej tzw. renty planistycznej. Określenie jednak renty planistycznej dla tego obszaru OPG Orange Castle Sp. z o.o. poczytuje jednak za nieuzasadnione. Zapisy projektu planu ograniczają możliwość zagospodarowania inwestycyjnego nieruchomości Spółki, o czym była mowa powyżej, w związku z czym wartość tych nieruchomości nie ulegnie zwiększeniu przez uchwalenie planu, nawet po uwzględnieniu postulowanych niniejszym pismem zmian w projekcie planu.*”;
- 14) rezygnację w terenie 1.09.KSp „*ze strefy przejścia i przejazdu z ograniczeniem zabudowy w parterze szczególnie wobec konieczności korekty zabudowy na szerokości bud. E6h. W tym miejscu OPG Orange Castle Sp. z o.o. wskazuje, że dostrzega możliwość pozostawienia przedmiotowej strefy, przy założeniu pozostawienia 1KDDW jako drogi publicznej oraz zrealizowania na działce oznaczonej na projekcie planu jako 1.20.ZP Woownerfu (przyp. aut. składającemu uwagę chodziło zapewne o teren 1.10.ZP).*”;
- 15) rezygnację z nakazu zachowania ogrodzenia, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem E25;
- 16) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 17) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 18) „*rezygnację z zapisu § 18.4.4) lit. b, zgodnie z którym, w terenie 1.06.U wprowadza się strefę zakazu realizacji zadaszeń podwórzy i dziedzińców. Względnie, OPG Orange Castle Sp. z o.o. wnosi o złagodzenie powyższego zapisu przez dopuszczenie zastosowania rozwiązań przestrzennych nieograniczających widoku zawierającego walory architektoniczne (wieża i łącznik między budynkami pofabrycznymi).*”;
- 19) rezygnację z zapisu § 8 pkt 1) dotyczącego zakazu lokalizacji przedsięwzięć znacząco oddziaływających na środowisko w odniesieniu do „*urządzeń działających sporadycznie jako urządzenia zabezpieczające ze względów ppoż lub awarii. W uzasadnieniu wskazuję, że zasilanie energetyczne alternatywne z oddzielnego GPZ lub RPZ nie zawsze jest możliwe. Wielu najemców lokali zlokalizowanych na nieruchomościach Spółki wymaga takiego zabezpieczenia w formie agregatu prądotwórczego do np. 600 kW.*”;
- 20) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 21) „*wylączenie obszaru zespołu przemysłowego 1.06.U i 1.09.KSp spod warunku nakazu rozdzielania kanalizacji i wody opadowej. Wskazuję, że instalacje wewnętrzne zlokalizowane na tym obszarze są bardzo rozległe, inwestycje w ramach tego obszaru będzie realizowana etapowo i rozdzielanie tych instalacji będzie możliwe po całkowitej rewitalizacji.*”;
- 22) „*dopuszczenie możliwości sytuowania na terenach pofabrycznych kontenerowych urządzeń technicznych (agregaty, stacje trafo).*”;
- 23) rezygnację z zapisu § 5 pkt 6 a) dotyczącego nakazu ukształtowania elewacji frontowych, z wykorzystaniem zasad kompozycji w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji;
- 24) „*dodanie do zapisu § 11 pkt 2 lit. a), że zakaz lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² będzie dotyczył jedynie wydzielonych budynków oraz, że zapisy planu przewidują zmianę tego zapisu, w przypadku zmiany zapisów Studium.*”;
- 25) zwiększenie w terenie 1.09.KSp wysokości zabudowy dla pozostałej zabudowy do 24 m.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Ad. 5. Wskazane w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu linie rozgraniczające terenu 1KDDW umożliwiały zaprojektowanie drogi pożarowej do wskazanych w uwadze budynków bez konieczności rozbiórki żadnego z istniejących budynków. W związku z potrzebą innego ukształtowania układu przestrzeni publicznych, w ramach ponowienia procedury planistycznej, do projektu planu zostały wprowadzone korekty w zakresie terenu 1KDDW, polegające na zmianie przeznaczenia terenu oraz

przebiegu linii rozgraniczających. W ramach wyznaczonego w aktualnym projekcie planu terenu 1.06.ZP/KDW wskazana została obsługa komunikacyjna nieruchomości sąsiednich w postaci drogi wewnętrznej pełniącej również rolę drogi pożarowej.

Ad. 6. Do projektu planu zostały wprowadzone korekty w zakresie terenu 1KDDW, polegające na zmianie przeznaczenia terenu z drogi publicznej na m.in. drogę wewnętrzną (która została wskazana w planie jako przestrzeń publiczna) oraz na zmianie przebiegu linii rozgraniczających terenu. W projekcie planu skorygowano także granice terenu 1.09.KSp, którego część przeznaczona została pod drogę wewnętrzną, w ramach której wskazana została strefa przejścia i przejazdu. Warunki zabudowy dla wskazanych na rysunku planu stref przejścia i przejazdu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów pozwalają na postulowaną w uwadze możliwość realizacji zabudowy powyżej drugiej kondygnacji naziemnej. Projekt planu umożliwi również realizację kondygnacji podziemnych. W związku z powyższym część uwagi odnoszącą się do umożliwienia realizacji zabudowy na kondygnacjach podziemnych i powyżej drugiej kondygnacji naziemnej uznaje się za bezzasadną.

Ad. 8. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym w ramach ponowienia procedury planistycznej, wynikającego z uwzględnienia uwag dotyczących m. in. obniżenia maksymalnej wysokości dla nowej zabudowy w pierzei ul. Piotrkowskiej 138/140, do projektu planu wprowadzono korekty w zakresie maksymalnych wysokości zabudowy w terenie 1.06.U. Przyjęte wartości uwzględniają wymagania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich.

Ad. 9. Obiekty, których nadbudowa jest możliwa zostały wskazane w projekcie planu miejscowego. Dla każdego z nich określona została w planie zarówno liczba kondygnacji, o które może zostać nadbudowany jak i wysokość pojedynczej kondygnacji. Budynki oznaczone na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami E6d i E6e nie zostały wskazane do nadbudowy ze względu na swoje walory konserwatorskie. W związku z wydanym pozwoleniem na budowę, zakładającym możliwość nadbudowy budynku oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem E6d, w ramach ponowienia procedury planistycznej, do projektu planu zostały wprowadzone stosowne zmiany.

Ad. 10. Zapisy § 18 ust. 4 pkt. 3 lit. b tiret drugie dopuszczające „dla zabudowy usytuowanej w linii rozgraniczającej z terenem 1KDD (ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta) zwiększenie maksymalnej wysokości o 1 kondygnację i nie więcej niż 3,0 m, pod warunkiem, że powierzchnia całkowita najwyższej kondygnacji, wyniesie maksymalnie 50% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się poniżej, mierzonej na poziomie posadzki”, odnoszą się do zabudowy możliwej do zrealizowania pomiędzy terenem 2KDX a budynkiem oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem E6d i mają na celu wyłącznie umożliwienie realizacji klatki schodowej oraz szybu windowego na potrzeby urządzeń technicznych, zlokalizowanych na dachu projektowanego budynku. Projekt planu nie określa procentu nadbudowy dla wskazanych w § 18 ust. 3 pkt. 1 obiektów zabytkowych. Oznacza to, że powierzchnia całkowita nadbudowanej kondygnacji może stanowić 100% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się poniżej.

Ad. 11. Zgodnie z § 1 ust. 1 c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r., zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 461) przez teren biologicznie czynny należy rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie. W związku z tym, że realizowanie powierzchni biologicznie czynnej możliwe jest również m. in. w formie zielonych dachów, wymóg dotyczący zachowania powierzchni biologicznie czynnej (określony w związku z potrzebą wprowadzania większej ilości zieleni do centrum Łodzi) jest możliwy do zrealizowania na przedmiotowej nieruchomości. Ze względu na industrialny charakter przestrzeni do projektu planu, w ramach ponowienia procedury planistycznej, została wprowadzona korekta polegająca na zmniejszeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 10% do 5%.

Ad. 12. Do projektu planu została wprowadzona, w ramach ponowienia procedury planistycznej, zmiana polegająca na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego, co oznacza że podstawowym przeznaczeniem terenu pozostaje zabudowa usługowa. Część uwagi dotycząca wprowadzenia zapisów umożliwiających zabudowę mieszkaniową w oparciu o możliwość zabudowy śródmiejskiej jest bezprzedmiotowa ze względu na to, że zgodnie z w § 18 ust. 4 pkt. 1 teren 1.06.U stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Ad. 13. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ma charakter obowiązkowy, nie można zatem wykreślić przedmiotowych zapisów dla wybranych nieruchomości. Ponadto, zgodnie z zapisami ww. ustawy, opłata planistyczna pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej zbycia w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Wartość nieruchomości zostanie wówczas oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem inwestor nie będzie ponosił w związku z powyższym żadnych kosztów.

Ad. 14. Do projektu planu zostały wprowadzone korekty w zakresie terenu 1KDDW, polegające na zmianie przeznaczenia terenu z drogi publicznej na m.in. drogę wewnętrzną (która została wskazana w planie jako przestrzeń publiczna) oraz na zmianie przebiegu linii rozgraniczających terenu. W projekcie planu skorygowano także granice terenu 1.09.KSp, którego część przeznaczona została pod drogę wewnętrzną, w ramach której wskazana została strefa przejścia i przejazdu. Warunki zabudowy dla wskazanych na rysunku planu stref przejścia i przejazdu zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu. Zmianie uległy również granice terenu 1.10.ZP. W terenie tym w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszczona została droga wewnętrzna.

Ad. 15. Ogrodzenie, zlokalizowane w linii rozgraniczającej teren 1.09.KSp z terenem 1KDL jest częścią zespołu fabrycznego Franciszka Ramischa, stanowiącego zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym oraz zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi do projektu planu miejscowego zostało ono wskazane do ochrony poprzez nakaz jego zachowania lub wkomponowania w nową zabudowę. W ramach ponowienia procedury planistycznej, do projektu planu została wprowadzona korekta, polegająca na zmianie zapisu dotyczącego ochrony zabytkowego ogrodzenia, w wyniku której plan ustala nakaz zachowania ogrodzenia lub jego rekonstrukcji we wskazanej na rysunku planu pierzejowej linii zabudowy, z dopuszczeniem realizacji wjazdu od strony ul. Henryka Sienkiewicza.

Ad. 18. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest ochrona osi, ciągów i punktów widokowych na charakterystyczne elementy zagospodarowania obszaru oraz zapewnienie ekspozycji zabytków nieruchomych i historycznych zespołów budowlanych, historycznie ukształtowanych dominant oraz sylwety fragmentów obszarów miasta Łodzi. Strefa zakazu realizacji zadaszeń podwórzy i dziedzińców została określona w planie wyłożonym do publicznego wglądu ze względu na wyjątkowe walory architektoniczne i przestrzenne zespołu fabrycznego Franciszka Ramischa. Jej wyznaczenie było niezbędne dla zapewnienia właściwej ochrony widokowej na wieżę fabryczną od strony ul. Piotrkowskiej. W ramach ponowienia procedury planistycznej fragment terenu 1.06.U, na którym wyznaczona była strefa zakazu realizacji zadaszeń podwórzy i dziedzińców został włączony w granice powiększonego terenu ciągu pieszego 2KDX (wskazanego w planie jako teren przestrzeni publicznej). W związku z tym, że wprowadzone zmiany, w tym m. in. zmiana przeznaczenia tego fragmentu nieruchomości z terenu budowlanego na niebudowlany zapewniają niezbędną ochronę widokową wieży fabrycznej jednym z jej następstw była także rezygnacja z wyznaczania ww. strefy.

Ad. 19. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za-

licza się elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepłej inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia, o mocy ciepłej rozumianej jako ilość energii wprowadzanej w paliwie do instalacji w jednostce czasu przy ich nominalnym obciążeniu, nie mniejszej niż 25 MW, a przy stosowaniu paliwa stałego – nie mniejszej niż 10 MW; przy czym przez paliwo rozumie się paliwo w rozumieniu przepisów o standardach emisyjnych z instalacji. W związku z powyższym należy stwierdzić, że agregat o mocy do 600 kW będący przedmiotem treści uwagi, nie jest zaliczany do grupy przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko, co z kolei oznacza, że dokonywanie zmiany zapisów w projekcie planu jest bezzasadne.

Ad. 21. Nakaz, o którym mowa w uwadze do projektu planu dotyczył sytuacji budowy nowego budynku lub przebudowy bądź remont całego istniejącego budynku. Przedmiotowy zapis został skorygowany w ramach ponownienia procedury planistycznej i aktualnie w odniesieniu do budynków istniejących dotyczy on wyłącznie sytuacji, w której prowadzone są roboty budowlane w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Ponadto odnosi się on wyłącznie do obszaru objętego daną inwestycją, co oznacza, że nie nakazuje on rozdzielenia instalacji na terenie całej nieruchomości, a co za tym idzie umożliwia etapową jej przebudowę.

Ad. 22. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji obiektów zakłócających ekspozycję obiektów zabytkowych oraz nieprzystających do funkcjonalno-przestrzennego charakteru obszaru ul. Piotrkowskiej. W związku z powyższym projekt planu ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego m. in. poprzez zakaz lokalizacji wolnostojących: masztów, jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych, budynków gospodarczych, technicznych i stacji transformatorowych. Oznacza to, że stanowiące przedmiot uwagi urządzenia techniczne mogą być realizowane wyłącznie jako elementy składowe budynku o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

Ad. 23. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego są działania mające na celu uzupełnienia historycznych układów urbanistycznych o nowe struktury wysokiej jakości, harmonijnie dopełniające istniejącą tkankę historyczną. Rezygnacja z przytoczonego w uwadze zapisu stwarza zagrożenie kształtowania nowej zabudowy w sposób nienawiązujący do historycznych cech zabudowy.

Ad. 24. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące Studium dla miasta Łodzi (przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.) nie przewiduje lokalizacji na przedmiotowej nieruchomości terenów usług handlu wielkopowierzchniowego, tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Należy również zaznaczyć, że zapisy planu miejscowego muszą być jednoznaczne a nie warunkowe i nie mogą być uzależnione od ewentualnych zmian zapisów w innym dokumencie.

Ad. 25. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków jakimi obszar ten został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków oraz utworzenie parku kulturowego. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Przekroczenie ustalonej w planie wartości maksymalnej wysokości zabudowy stwarza takie zagrożenie. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.

Uwaga Nr 82

- wpłynęła dnia 1 czerwca 2016 r.,

- dotyczy terenu OFF Piotrkowska przy ulicy Piotrkowskiej 138/140 (w pkt 1), całego obszaru objętego projektem planu miejscowego (w pkt 2 i 3).

Pani Urszula Niziołek-Janiak wnosi o:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) „*przyjęcie maksymalnych możliwych do realizacji powierzchni czynnych biologicznie oraz o ochronę zieleńi wysokiej przy inwestycjach transportowych oraz wytyczaniu miejsc postojowych – dotyczy to zarówno podwórek, jak przestrzeni publicznych.*”
- 3) „*zakazanie umieszczania elementów infrastruktury drogowej i oświetleniowej w ważnych osiach widokowych np. celem usunięcia przy ew. przebudowie lub remoncie ul. Roosevelta latarni zakłócającej oś widokową w kierunku kościoła przy ul. Sienkiewicza.*”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Ad. 2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym obowiązkowo określić należy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przyjęte w projekcie planu wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Uwzględniają one różnorodne uwarunkowania (na które składają się przede wszystkim powierzchnia zabudowy istniejącej i projektowanej, powierzchnie utwardzone niezbędne dla właściwego funkcjonowania nieruchomości, możliwość realizacji terenu biologicznie czynnego na dachach budynków), które dla poszczególnych nieruchomości kształtują się w sposób różnorodny. W związku z powyższym nie ma możliwości wskazania maksymalnej wartości ww. wskaźnika dla każdej działki budowlanej indywidualnie.

Zgodnie z § 9 pkt. 3 projektu planu obszar objęty planem znajduje się w granicach zabytku chronionego przez wpis do rejestru zabytków nr A/48 z dnia 20 stycznia 1971 r. (zespół urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej – zabudowa ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do alei: Piłsudskiego i Mickiewicza), w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Ponadto należy zauważyć, że ochrona drzew uregulowana jest zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Ad. 3. Zasady dotyczące usytuowania elementów infrastruktury drogowej i oświetleniowej regulują przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z § 5 pkt. 8 lit. b tiret trzecie projekt planu miejscowego dopuszcza zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich. Oznacza to, że w przypadku przebudowy drogi publicznej będzie możliwość innego usytuowania wspomnianych w uwadze elementów. Z uwagi na fakt, że przeważająca część obszaru planu (w tym ul. Roosevelta) objęta jest formą ochrony zabytków w postaci wpisania go do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, każde działanie inwestycyjne, w tym również lokalizacja latarni w przestrzeniach publicznych podlega obowiązkowi uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

Uwaga Nr 83

- wpłynęła dnia 1 czerwca 2016 r.,
- dotyczy terenu OFF Piotrkowska przy ulicy Piotrkowskiej 138/140.

Pani Dominika Kamińska sprzeciwia się wyrównaniu pierzei przy ulicy Piotrkowskiej 138/140 na terenie OFF Piotrkowska Center, poprzez postawienie budynku o przeznaczeniu usługowo-biurowym.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.****Wyjaśnienia:**

W granicach opracowania projektu planu znajduje się obszar dość intensywnej zabudowy XIX – wiecznej o unikalnych walorach kulturowych i przestrzennych oraz o wysokim stopniu zachowania historycznej tkanki. Obszar ten objęty różnymi formami ochrony zabytków. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego są działania mające na celu uzupełnienia historycznych układów urbanistycznych o nowe struktury wysokiej jakości, harmonijnie dopełniające istniejącą tkankę historyczną. Ustalenia projektu planu dla możliwości wprowadzenia nowej zabudowy były konstruowane przy zachowaniu powyższych założeń oraz tradycyjnych zasad kształtujących śródmieście Łodzi. Założenia te wynikają wprost ze „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. Innym elementem ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym w ramach ponowienia procedury planistycznej, wynikającego z uwzględnienia uwag dotyczących m. in. obniżenia maksymalnej wysokości dla nowej zabudowy w pierzei ul. Piotrkowskiej 138/140, do projektu planu wprowadzono korekty w zakresie maksymalnych wysokości zabudowy w terenie 1.06.U. Przyjęte wartości uwzględniają wymagania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich.

Uwagi od Nr 84 do Nr 87 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły dnia 1 czerwca 2016 r.,
- dotyczą terenu OFF Piotrkowska Center przy ulicy Piotrkowskiej 138/140.

Pan Marcin Goldyn (uwaga Nr 84), **Pan Maciej Stasiak** (uwaga Nr 85), **Pan Krzysztof Ruciński, Stowarzyszenie „Nowa Łódź”** (uwaga Nr 86) oraz **Pan Adam Miziolek** (uwaga

Nr 87) sprzeciwiają się wyrównaniu pierzei przy ulicy Piotrkowskiej na terenie OFF Piotrkowska Center, poprzez postawienie budynku o przeznaczeniu usługowo-biurowym, które zdaniem składających uwagę *„jest działaniem, które zaburzy dotychczasową formę tej przestrzeni, zmniejszy jej atrakcyjność turystyczną i uniemożliwi pełnienie istotnych funkcji społecznych.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.****Wyjaśnienia:**

W granicach opracowania projektu planu znajduje się obszar dość intensywnej zabudowy XIX – wiecznej o unikalnych walorach kulturowych i przestrzennych oraz o wysokim stopniu zachowania historycznej tkanki. Jest objęty różnymi formami ochrony zabytków. Są nimi: wpis do rejestru zabytków, utworzenie parku kulturowego oraz uznanie za pomnik historii "Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego". Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego są działania mające na celu uzupełnienia historycznych układów urbanistycznych o nowe struktury wysokiej jakości, harmonijnie dopełniające istniejącą tkankę historyczną. Ustalenia projektu planu dla możliwości wprowadzenia nowej zabudowy były konstruowane przy zachowaniu powyższych założeń oraz tradycyjnych zasad kształtujących śródmieście Łodzi. Założenia te wynikają wprost ze „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r. Innym elementem ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. W związku z powyższym w ramach ponowienia procedury planistycznej, wynikającego z uwzględnienia uwag dotyczących m. in. obniżenia maksymalnej wysokości dla nowej zabudowy w pierzei ul. Piotrkowskiej 138/140, do projektu planu wprowadzono korekty w zakresie maksymalnych wysokości zabudowy w terenie 1.06.U. Przyjęte wartości uwzględniają wymagania wynikające z uwarunkowań konserwatorskich.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 20 grudnia 2016 r. do 19 stycznia 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 6 lutego 2017 r. wpłynęło 6 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5393/VII/17 z dnia 27 lutego 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 2 stycznia 2017 r.,
- dotyczy działki nr 384/7 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 134.

Pani Anna Kopczyńska-Czuda wnosi o:

- 1) „*zmianę dotyczącą zabudowy pierzejowej biegnącej po obrysie budynku oficyny poprzecznej od strony ogrodu tj. od zachodniej strony działki nr 384/7.*”;
- 2) zweryfikowanie ustaleń planu w zakresie upubliczniania ogrodu położonego na działce nr 384/7 w celu umożliwienia „*ogrodzenia choćby niewielkiego fragmentu działki nr 384/7 i oddanie (...) w użytkowanie tak jak do tej pory.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m.in. linie zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego linii zabudowy od strony terenów przestrzeni publicznej, w tym terenu oznaczonego symbolem 1.06.ZP/KDW spełnia powyższe wymagania ustawowe. Zastosowaną w tym przypadku linię zabudowy pierzejowej należy rozumieć, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11 projektu planu miejscowego, jako „*wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości (...).* Wyznaczenie linii zabudowy pierzejowej po elewacji wschodniej budynku oficyny poprzecznej usytuowanej przy ul. Piotrkowskiej 134 wynika z potrzeby ochrony kształtu bryły istniejącego obiektu zabytkowego, oznaczonego w projekcie planu symbolem E4, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Ad. 2. W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi, plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Zgodnie z § 11 ust. 1 ww. uchwały ogrodzenia na obszarze miasta Łodzi mogą być lokalizowane jedynie w liniach rozgraniczających tereny, w linii pierzei, historycznych granicach działek oraz w granicach działek ewidencyjnych. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego rozwiązań pozwalających na podział działki nr 384/7 nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej. Przedmiotowa nieruchomość objęta jest wieloma formami ochrony konserwatorskiej, w tym uznaniem za pomnik historii oraz obszarowym wpisem do rejestru zabytków. Dokonanie podziału nie byłoby zgodne z historyczną strukturą podziału.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 20 stycznia 2017 r.,
- dotyczy: działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136.

Pan Paweł Myśliwiec (PAM Pracownia Architektoniczna) wnosi o:

1. „*dopuszczenie nadbudowy kamienicy poprzez podniesienie kalenicy dachu maksymalnie o 120 cm.*”;

2. „*dopuszczenie rozbudowy budynku o zewnętrzną windę osobową wraz z konieczną do jej obsługi komunikacją.*”;

3. „*dopuszczenie docieplenia zewnętrznego ściany szczytowej i ściany od strony podwórza.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Kamienica frontowa, której dotyczy uwaga jest zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, dla którego nie przewidziano możliwości nadbudowy. Spowodowane jest to tym, że przedmiotowy obiekt znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków, którymi został objęty. Są nimi: uznanie za pomnik historii, wpis do rejestru zabytków i ustanowienie parku kulturowego. Ponadto obszar ten wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków. Zróżnicowanie wysokości zabudowy jest jednym z walorów historycznego układu urbanistycznego tego obszaru oraz cech poszczególnych obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej. Ochrona układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej. Oznacza to konieczność zachowania w niezmienionym kształcie m. in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego układu. Jedyną ingerencją jaką dopuszcza projekt planu miejscowego jest zmiana geometrii dachu wyłącznie od strony podwórza (zgodnie z § 9 pkt 11 lit. d).

Ad. 2. Zgodnie z § 9 pkt. 9 lit. b tiret pierwsze projekt planu miejscowego dopuszcza rozbudowę kamienicy frontowej położonej przy ul. Piotrkowskiej 136, podobnie jak i innych kamienic frontowych i oficyn wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, poprzez dobudowę zewnętrznego pionowego ciągu komunikacyjnego od strony podwórza. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad. 3. Zgodnie z § 9 pkt. 13 lit. a projekt planu miejscowego dopuszcza wykonanie zewnętrznego ocieplenia m.in. ścian bocznych kamienic frontowych oraz ścian pozbawionych detalu architektonicznego, które nie zostały usytuowane w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 6 lutego 2017 r.,

- dotyczy: działki nr 384/7 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 134 i działki nr 386 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 136,

Pan Piotr Szczepański i Pani Anna Kopczyńska (Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Piotrkowska 134):

1. Sprzeciwiają się ustaleniom § 6 pkt 1, który wskazuje teren 1.06.ZP/KDW jako teren przestrzeni publicznej oraz § 6 pkt 2 zezwalającego na budowę pawilonów do 7,5 m wysokości, co zdaniem składających uwagę stoi w sprzeczności z przeznaczeniem historycznym ogrodu na działce 384/7. W związku z powyższym zainteresowani wnoszą „*o wyodrębnienie terenu ogrodu na działce 384/7 spod terenu 1.06.ZP/KDW i stworzenie dla niego nowej kategorii terenu zgodnej z ochroną jako Pomnik Historii.*”;

2. Sprzeciwiają się ustaleniom § 8 pkt 2, który nie wskazał terenu 1.06.ZP/KDW do ochrony przed hałasem. Zdaniem składających uwagę „*status historyczny obiektu chronił mieszkańców przed hałasem*”, a ustalenia planu skutkują utratą ochrony oraz pogorszeniem warunków życia. W związku z powyższym zainteresowani wnoszą o „*wyodrębnienie terenu ogrodu na działce 384/7 spod terenu 1.06.ZP/KDW i stworzenie dla niego nowej kategorii terenu, a następnie wpisanie jej do strefy objętej ochroną mieszkańców przed hałasem.*”;

3. Sprzeciwiają się ustaleniom § 17 ust. 4 pkt 2 lit. c, które stwarzają warunki zabudowy na działce nr 386 oddziaływujące niekorzystnie na budynki przy ul. Piotrkowskiej 134 oraz „*dopuszczają zabudowę niezgodną z zapisami prawa budowlanego.*” W związku z powyższym zainteresowani wnoszą o usunięcie zapisu dotyczącego dopuszczenia do 100% zabudowy działki w przypadku budowy parkingu na pierwszej kondygnacji;

4. Sprzeciwiają się ustaleniom § 22 ust. 2 pkt 2, które umożliwiają realizację w terenie 1.06.ZP/KDW miejsc postojowych dla samochodów, obiektów do gromadzenia odpadów stałych oraz sieci infrastruktury technicznej, co zdaniem zainteresowanych „*stoi w sprzeczności z ochroną terenu ogrodu na działce 384/7, jako zieleni ogrodowej jako Pomnik Historii.*” Składający uwagę twierdzą, że scalenie terenu ogrodu z działkami sąsiadującymi stwarza w części opisowej planu sytuację, które nie pozwalają należycie go chronić, a w konsekwencji obniżają standard życia mieszkańców posesji przy ul. Piotrkowskiej 134. W związku z powyższym wnoszą o wyodrębnienie terenu ogrodu na działce 384/7 spod terenu 1.06.ZP/KDW i stworzenie dla niego nowej kategorii terenu zgodnej z ochroną jako Pomnik Historii;

5. Sprzeciwiają się ustaleniom § 22 ust. 3 pkt 1 lit. c, które określają powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 30%. Zdaniem zainteresowanych to dużo mniej niż obecnie. Składający uwagę twierdzą, że „*dzieje się tak w konsekwencji scalenia działki ogrodu 384/7 z działkami sąsiednimi, w jeden teren 1.06.ZP/KDW, co stoi w sprzeczności z przeznaczeniem historycznym terenu ogrodu na działce 384/7.*” Zdaniem zainteresowanych z obecnych zapisów planu wynika teoretyczna możliwość realizacji parkingu na 70% powierzchni działki ogrodu. W związku z powyższym zainteresowani wnoszą „*o wyodrębnienie terenu ogrodu na działce 384/7 spod terenu 1.06.ZP/KDW i stworzenie dla niego nowej kategorii terenu zgodnej z ochroną jako Pomnika Historii.*”;

6. Sprzeciwiają się ustaleniom § 22 ust. 4, które określają scalenie działek na poziomie 4500 m². Zdaniem zainteresowanych wyklucza to ochronę terenu ogrodu poprzez budowę ogrodzenia. Zwracają uwagę na fakt, że poprzedni tekst planu dopuszczał taką możliwość w granicy działki. W związku z tym wnoszą o „*zapis umożliwiający ogrodzenie historycznego terenu ogrodu na działce 384/7 zapewniający mu ochronę jako Pomnikowi Historii oraz ochronę mieszkańców oficyny poprzecznej przy ul. Piotrkowskiej 134 poprzez nienarażanie ich okien na kontakt z przestrzenią publiczną. Elewacja ta historycznie została zaprojektowana z myślą o sąsiedowaniu z terenem ogrodu.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Ustalenia projektu planu miejscowego, w tym objęcie działki nr 384/7 terenem zieleni urządzonej publicznej, oznaczonym symbolem 1.06.ZP/KDW, chronią historyczny charakter ogrodu. Zgodnie z § 9 pkt 3 znajduje się on m.in. w granicach obszarowego wpisu do rejestru zabytków, co oznacza, że prowadzenie w nim działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Zgodnie z § 6 pkt 2 lit. b ewentualne usytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych musi spełniać wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, w których są lokalizowane oraz przede wszystkim nie może kolidować z funkcjami i sposobem ich zagospodarowania. Dopuszczenie w terenie 1.06.ZP/KDW wskazanych w § 6 pkt 2 projektu planu miejscowego tymczasowych obiektów usługowo-handlowych związane jest z potrzebą kompleksowego zagospodarowania realizowanych w ramach rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi przestrzeni publicznych oraz zlokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie zespołów pofabrycznych: Braci Schmieder (w którym ma zostać zrealizowana funkcja kulturalna w postaci teatru „Pinokio”) oraz Franciszka Ramischa (na terenie którego mieści się centrum przemysłów kreatywnych „OFF Piotrkowska”). Nie oznacza to jednak, że tego typu obiekty będą lokalizowane na terenie istniejącego ogrodu.

Ad. 2. Tereny, dla których plan miejscowy powinien ustalić ochronę przed hałasem zostały wskazane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Wskazany w uwadze teren zieleni urządzonej (1.06.ZP/KDW) nie spełnia kryteriów żadnego z rodzajów terenów wskazanych w ww. rozporządzeniu. Należy zauważyć, że nieruchomość położona przy ul. Piotrkowskiej 134, położona w terenie 1.02.MW/U, została wskazana w projekcie planu jako teren chroniony przed hałasem. Oznacza to, że ograniczenie dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu zostało nałożone na wszystkie tereny sąsiadujące z terenami wskazanymi do ochrony. Taką sytuację powoduje, że w granicach planu nie mogą pojawić się źródła hałasu, które przekraczałyby normy określone w ww. rozporządzeniu i wpływały negatywnie na tereny wskazane w projekcie planu do ochrony przed hałasem.

Ad. 3. Przytoczone w uwadze zapisy projektu planu miejscowego dotyczą wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U, co oznacza, że zapewniają one takie same warunki zabudowy dla wszystkich nieruchomości położonych w ich granicach. Umożliwiają one realizację parkingu w pierwszej kondygnacji nadziemnej na warunkach kreślonych w planie. Dopuszczenie realizacji ww. zabudowy jest zgodne z zapisami prawa budowlanego. Plan miejscowy ma bowiem za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych. Ograniczenia i przepisy, o których mowa powyżej są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku w chwili, kiedy znana jest już forma docelowej inwestycji. Forma ta musi spełniać wymagania wynikające z warunków technicznych koniecznych do uwzględnienia przy realizacji budynku.

Ad. 4. Dopuszczenie sytuowania wskazanych w uwadze miejsc postojowych dla samochodów, obiektów do gromadzenia odpadów stałych oraz sieci infrastruktury technicznej dotyczy całego terenu 1.06.ZP/KDW i nie stoi w sprzeczności z ochroną istniejącego ogrodu. Pozostałe ustalenia projektu planu miejscowego, w tym objęcie działki nr 384/7 terenem zieleni urządzonej publicznej, oznaczonym symbolem 1.06.ZP/KDW, chronią historyczny charakter ogrodu. Zgodnie z § 9 pkt 3 znajduje się on m.in. w granicach obszarowego wpisu do rejestru zabytków, co oznacza, że prowadzenie w nim działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Zgodnie z § 14 ust. 1 pkt 2 projektu planu miejscowego ewentualna realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi odbywać się w sposób jak najmniej kolidujący z istniejącą roślinnością. Dodatkowo realizacja tego typu inwestycji musi przebiegać w zgodzie z przepisami z zakresu ochrony przyrody i ochrony środowiska. Włączenie działki nr 384/7, na której znajduje się istniejący ogród w teren 1.06.ZP/KDW związane jest z procedowanymi projektami Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz chęcią powiększenia istniejącego terenu zielonego. Efektem docelowym ma być wytworzenie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej, która będzie pełniła funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne, spełniając przy tym odpowiednie standardy użytkowe.

Ad. 5. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest określony w projekcie planu miejscowego jako „liczba określająca udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej”. Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym działkę budowlaną należy rozumieć jako *„nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”*. Oznacza to, że pojęcie działki budowlanej może odnosić się zarówno do pojedynczej działki ewidencyjnej, jak i nieruchomości składającej się z kilku działek ewidencyjnych. W przypadku terenu 1.06.ZP/KDW wartość ww. wskaźnika wynosząca 30% uwzględnia możliwość jednoczesnej realizacji dwóch przeznaczeń podstawowych, tj. zieleni urządzonej oraz drogi wewnętrznej. W związku z tym, że miejsca postojowe dla samochodów nie zostały wskazane jako przeznaczenie podstawowe tylko jako przeznaczenie uzupełniające nie ma możliwości przeznaczenia 70% powierzchni działki ogrodu na cele parkingowe. Ponadto ustalenia projektu planu, w tym objęcie działki nr 384/7 terenem zieleni urządzonej publicznej, oznaczonym symbolem 1.06.ZP/KDW chronią historyczny charakter ogrodu. Zgodnie z § 9 pkt 3 znajduje się on m.in. w granicach obszarowego wpisu do rejestru zabytków, co oznacza, że prowadzenie w nim działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Włączenie działki nr 384/7, na której znajduje się istniejący ogród w teren 1.06.ZP/KDW związane jest z procedowanymi projektami Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi oraz chęcią powiększenia istniejącego terenu zielonego. Efektem docelowym ma być wytworzenie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej, przy zachowaniu istniejących drzew, powiększonej o teren sąsiadujący z istniejącym ogrodem od południa (fragment działki nr 385/9), która będzie pełniła funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne, spełniając przy tym odpowiednie standardy użytkowe.

Ad. 6. W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi, plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Zgodnie

z § 11 ust. 1 ww. uchwały ogrodzenia na obszarze miasta Łodzi mogą być lokalizowane jedynie w liniach rozgraniczających tereny, w linii pierzei, historycznych granicach działek oraz w granicach działek ewidencyjnych. Określone w ww. uchwale zasady sytuowania ogrodzeń mają formę dopuszczenia i nie narzucają konieczności realizacji ogrodzeń. O tym czy dana nieruchomość zostanie ogrodzona czy nie, decyduje jej właściciel.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 6 lutego 2017 r.,
- dotyczy: działki nr 384/7 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 134.

Pan Piotr Palma:

1. Zarzuca, że proponowane w projekcie planu zapisy prowadzą do przerwania ciągłości historycznych funkcji ogrodu, w tym: wypoczynkowej, rekreacyjnej i ochronnej (przestrzeń buforowa oddzielająca elewację i wejście ogrodowe posesji od terenów dostępnych osobom postronnym) oraz zaburzenia związku działki ogrodu z posesją położoną przy ul. Piotrkowskiej 134. Zdaniem składającego uwagę działanie to stoi w sprzeczności z zasadami ochrony dziedzictwa. Mając powyższe na względzie wnosi „o ustanowienie i wskazanie sposobu, w jaki ochronie podlegać mają historyczne funkcje ogrodu wobec posesji Piotrkowska 134.”;

2. Sprzeciwia się oznaczeniu elewacji ogrodowej jako leżącej w linii zabudowy pierzejowej oraz udzieleniu publicznego dostępu do ww. elewacji, bez ograniczeń, bez zapewnienia funkcji ochrony. Zdaniem składającego uwagę elewacja ogrodowa nigdy nie była przeznaczona do pełnienia funkcji koniecznych dla zabudowy pierzejowej, typowych dla elewacji frontowych, ani pełnienia funkcji ochronnych dla posesji położonej przy ul. Piotrkowskiej 134. W związku z powyższym wnosi „o wskazanie podstaw prawnych narzucenia na wspólnotę mieszkaniową posesji Piotrkowska 134 obowiązku przekształcenia lub dostosowania elewacji ogrodowej do proponowanych w wyłożeniu drugim zapisów planu.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Projekt planu miejscowego nie zmienia historycznej funkcji zagospodarowania działki nr 384/7. Historycznie był to zawsze teren zielony i zgodnie z ustaleniami planu w przyszłości nadal będzie pełnił taką funkcję, z uwagi na to, że znalazł się on w terenie, dla którego jednym z przeznaczeń podstawowych jest zieleń urządzona publiczna. Ustalenia projektu planu miejscowego chronią historyczny charakter ogrodu. Zgodnie z § 9 pkt 3 znajduje się on m.in. w granicach obszarowego wpisu do rejestru zabytków, co oznacza, że prowadzenie w nim działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Zapisy planu będą stanowić podstawy dla realizowanych działań przestrzennych w ramach projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Efektem docelowym jest wytworzenie ogólnodostępnej przestrzeni zielonej, przy zachowaniu istniejących drzew, powiększonej o teren sąsiadujący z istniejącym ogrodem od południa (fragment działki nr 385/9), która będzie pełniła funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne, spełniając przy tym odpowiednie standardy użytkowe. Ponadto, pomimo likwidacji ogrodzenia oraz powiększenia terenu zielonego, w ramach przyszłego zagospodarowania nieruchomości zaznaczona zostanie historyczna granica działki.

Ad. 2. Zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 11 projektu planu miejscowego definicją linię zabudowy pierzejowej należy rozumieć jako „wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości (...). Wyznaczenie linii zabudowy pierzejowej po elewacji wschodniej budynku oficyny poprzecznej usytuowanej przy ul. Piotrkowskiej 134 nie nakłada więc obowiązku jej przekształcenia. Ponadto należy stwierdzić, że w projekcie planu nie występują żadne inne ustalenia, które nakładałyby obowiązek przekształcenia którejkolwiek z elewacji budynków zabytkowych zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości. Wyznaczenie terenu przedmiotowego ogrodu jako części terenu zieleni urządzonej publicznej jest niezbędne dla realizacji potrzeb interesu publicznego, szczególnie w obliczu objęcia całego kwartału, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość, priorytetowymi działaniami w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Należy również zauważyć, że prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawia, a nie po-

garsza, stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 6 lutego 2017 r.,
- dotyczy: działki nr 387/2 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 138/140, działki nr 387/3 w obrębie S-6 przy ul. Roosevelta 6/12 i działki nr 387/4 w obrębie S-6 przy ul. Sienkiewicza bez nr („OFF Piotrkowska Center”).

OPG Orange Castle Sp. z o.o. wnosi o:

1. *„potwierdzenie, że nieprzekraczalną linię zabudowy dla południowej granicy terenu D należy na długości strefy przejścia i przejazdu traktować jak obowiązującą do wysokości 10 m ponad teren.”;*
2. uwzględnienie na rysunku projektu planu i tekście planu *„przechodu i przejazdu na odcinku granicy między terenem 1.06.ZP/KDW i terenem 1.07.U na zachód od budynku E6c dla dojazdów pożarowych, serwisowych i specjalnych dla terenu 1.07.U i 1.06.ZP/KDW.”;*
3. uzupełnienie zapisu § 26 ust. 2 pkt 2 lit. b poprzez wprowadzenie po słowach - *„Instalacje architektoniczne”* zapisu: *„w tym kształtowanych przy użyciu zaadoptowanych kontenerów transportowych.”;*
4. *„potwierdzenie, że wyłączenie urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczają 100 kW w § 8 (dop. aut. pkt 3 lit. b) dotyczy tylko odnawialnych źródeł energii a nie np. agregatów prądowórczych dla rezerwowego zasilania dla celów p.poż. lub tzw. życiowych funkcji obiektów w razie awarii.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Uwaga nie zawiera elementów, które mogłyby być przedmiotem uwzględnienia w projekcie planu. Linia zabudowy nieprzekraczalna została w § 4 ust. 1 pkt 9 projektu planu zdefiniowana jako *„wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania (...)”*. Oznacza to, że projekt planu nie narzuca konkretnej lokalizacji ściany budynku w wyznaczonej linii. O tym czy nowo realizowany budynek zostanie zlokalizowany w tej linii czy w dowolnym od niej odsunięciu zdecyduje właściciel nieruchomości. Linię wyznaczoną w granicy pomiędzy terenami 1.07.U i 2KDX należy traktować w jednakowy sposób na całej jej długości, bez względu na to czy sąsiaduje ona z wyznaczoną w terenie 2KDX strefą przejścia i przejazdu czy nie. W projekcie planu nie ustalono ograniczenia, które w odniesieniu do przytoczonego w uwadze odcinka linii zabudowy wskazywałoby obowiązek sytuowania ściany budynku do wysokości 10 m ponad teren. Należy również zauważyć, że nieprzekraczalna linia zabudowy może być warunkowo przekraczana przez elementy lub fragmenty budynku (wskazane w § 4 ust. 1 pkt 9 lit. od a do d). Dopuszczenie to dotyczy również linii rozgraniczającej (i wyznaczonej w niej linii zabudowy) pomiędzy terenami 1.07.U a 2KDX. Umożliwia to realizację we wskazanej w planie strefie przejścia i przejazdu np. nadwieszenia nad terenem 2KDX, stanowiącego część budynku, który musi być zrealizowany na terenie 1.07.U. Warunki zabudowy we wskazanej na rysunku planu strefie zostały określone w § 26 ust. 4 pkt 1 projektu planu.

Ad. 2. Projekt planu miejscowego nie wprowadza ograniczeń, które uniemożliwiłyby realizację dojazdów pożarowych, serwisowych i specjalnych dla terenów 1.07.U i 1.06.ZP/KDW. W związku z powyższym zaproponowane w uwadze zmiany w projekcie planu uznaje się za bezzasadne.

Ad. 3. Zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 6 projektu planu miejscowego definicją - instalację architektoniczną należy rozumieć jako *„obiekt budowlany niebędący budynkiem, posiadający walory artystyczne i przestrzenne”*. Ponadto w § 6 pkt 3 oraz § 26 ust. 4 pkt 2 określone zostały zasady ich możliwej lokalizacji. Projekt planu miejscowego nie wypowiada się na temat materiałów oraz elementów potrzebnych do ich kształtowania. Oznacza to, że nie zakazuje on realizacji wspomnianych w treści uwagi instalacji architektonicznych *„kształtowanych przy użyciu zaadoptowanych kontenerów transportowych”*. W związku z powyższym uzupełnienie ustaleń o wskazany w uwadze zapis uznaje się za bezzasadne.

Ad. 4. Uwaga nie zawiera elementów, które mogłyby być przedmiotem uwzględnienia w projekcie planu. Ograniczenie wskazane w § 8 pkt 3 lit. b projektu planu miejscowego odnosi się wyłącznie do odnawialnych źródeł energii. Oznacza to, że ustalenia projektu planu miejscowego umożliwiają stosowanie przytoczonych w uwadze „agregatów prądotwórczych dla rezerwowego zasilania dla celów p.poż. lub tzw. życiowych funkcji obiektów w razie awarii.”

Uwaga nr 6

- wpłynęła 8 lutego 2017 r. (data nadania: 3 lutego 2017 r.),
- dotyczy: działki nr 384/7 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 134.

Pani Anna Kopczyńska-Czuda:

1. wnosi o „*zmianę dotyczącą zabudowy pierzejowej biegnącej po obrysie budynku oficyny poprzecznej od strony ogrodu tj. od zachodniej strony działki nr 384/7.*”;
2. wskazuje, że „*projekt utworzenia placu zabaw dla dzieci musi być zgodny z przepisami prawa budowlanego, czyli uwzględnić odległość 10 m od okien budynku mieszkalnego, a więc nie wzdłuż zabudowy pierzejowej (...).*”;
3. wnosi o zweryfikowanie ustaleń planu w zakresie upubliczniania ogrodu położonego na działce nr 384/7 w celu umożliwienia „*ogrodzenia choćby niewielkiego fragmentu działki nr 384/7 i oddanie (...) w użytkowanie tak jak do tej pory.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo określa się m. in. linię zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego linii zabudowy od strony terenów przestrzeni publicznej, w tym terenu oznaczonego symbolem 1.06.ZP/KDW spełnia powyższe wymagania ustawowe. Zastosowaną w tym przypadku linię zabudowy pierzejowej należy rozumieć, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11 projektu planu miejscowego, jako „*wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości (...).* Wyznaczenie linii zabudowy pierzejowej po elewacji wschodniej budynku oficyny poprzecznej usytuowanej przy ul. Piotrkowskiej 134 wynika z potrzeby ochrony kształtu bryły istniejącego obiektu zabytkowego, oznaczonego w projekcie planu symbolem E4, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Ad. 2. Dopuszczenie dla terenu 1.06.ZP/KDW w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenów lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych, do których zaliczyć można również plac zabaw, nie przesądza o jego dokładnej lokalizacji i jest zgodne z zapisami prawa budowlanego. Plan miejscowy ma bowiem za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Ad. 3. W związku z przyjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi, plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Zgodnie z § 11 ust. 1 ww. uchwały ogrodzenia na obszarze miasta Łodzi mogą być lokalizowane jedynie w liniach rozgraniczających tereny, w linii pierzei, historycznych granicach działek oraz w granicach działek ewidencyjnych. Przyjęcie w projekcie planu miejscowego rozwiązań pozwalających na podział działki nr 384/7 nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej.

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest wieloma formami ochrony konserwatorskiej, w tym uznaniem za pomnik historii oraz obszarowym wpisem do rejestru zabytków. Dokonanie podziału nie byłoby zgodne z historyczną strukturą podziału.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLVIII/1227/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 maja 2017 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowego ciągu pieszego i poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- przebudowa dróg publicznych w tym jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego.

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

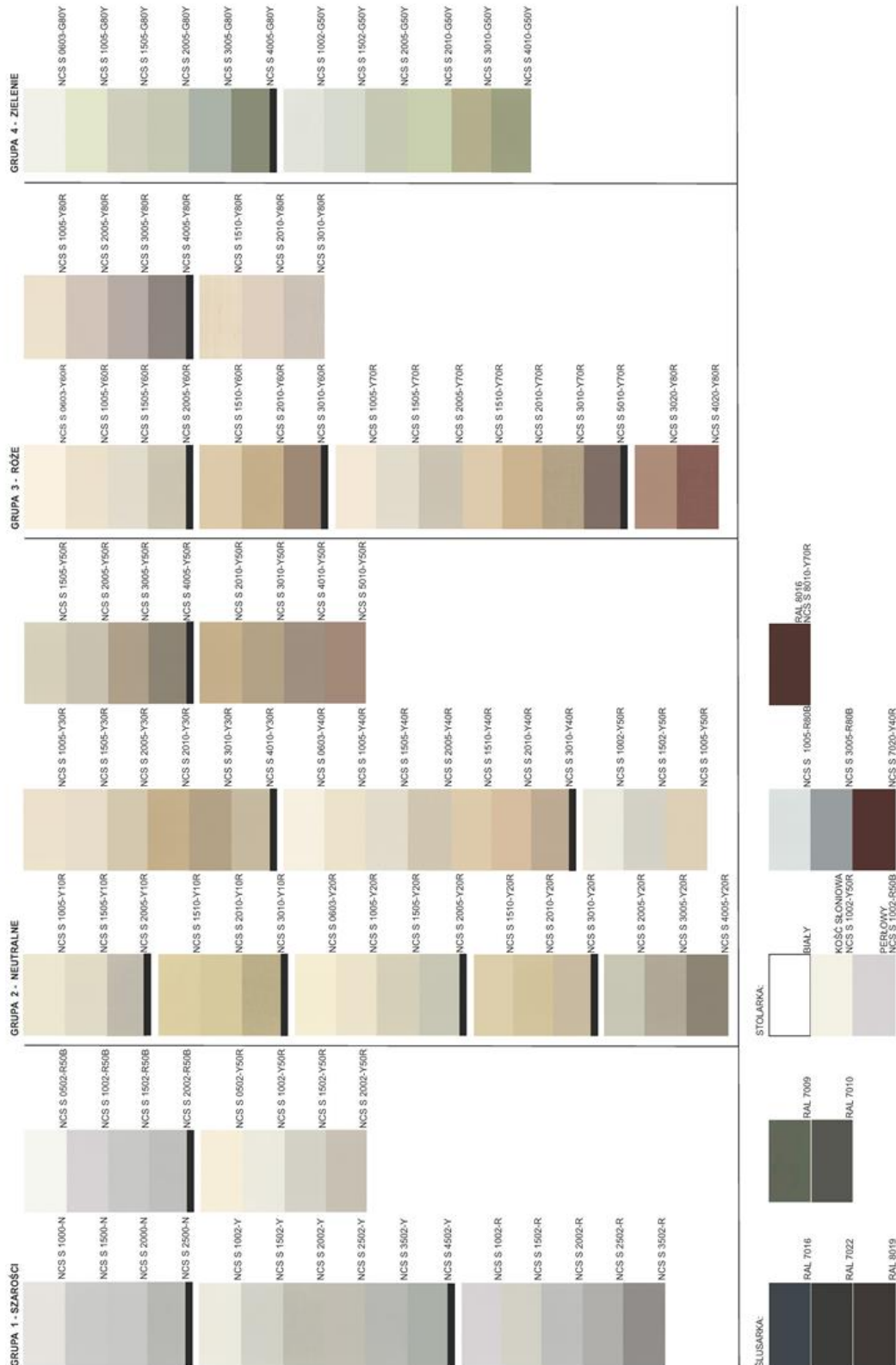
Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XLVIII/1227/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 maja 2017 r.

Paleta barw obowiązujących przy wykończaniu elewacji, stolarki i ślusarki zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków



UWAGI:
1) PALETTE NALEŻY STOSOWAĆ W ZAKRESIE ODPOWIEDNIM DO CHARAKTERU I DATOWANIA BUDYNKU;
2) KOLORY NAJCIEMNIEJSZE W RAMACH DANEJ TONACJI PRZYPISANEJ KODEM KOLORU JEST KOLEM PRZEZNACZONYM WYŁĄCZNIE DO STOSOWANIA W PARTII COKOŁOWEJ;
3) NALEŻY STOSOWAĆ MAKSYMALNIE 3 KOLORY Z POSZCZEGÓLNYCH ZESTAWÓW W RAMACH JEDNEJ TONACJI BARW.