



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 lutego 2018 r.

Poz. 888

UCHWAŁA NR LXVI/1682/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 25 stycznia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, plk. Jana Kilińskiego,
Nawrot i Piotrkowskiej**

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 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), 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) oraz art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, plk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej, 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) 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;

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

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach 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 – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, 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 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 nadwieszeń, 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 tej linii, z dopuszczeniem wycofania części powierzchni ściany frontowej 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) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 5,0 m;
- 13) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 14) 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;
- 15) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 16) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 17) 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, podnoszący przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) 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);
- 21) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych nie stanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 22) 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;
- 23) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 24) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;

- 25) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 26) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wskaźnik powierzchni zabudowy – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 28) 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;
- 29) 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:
 - a) remont, przebudowę, rozbiórkę,
 - b) prowadzenie innych robót budowlanych, polegających na podniesieniu standardów jakości użytkowania lub doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu lub przepisami z zakresu budownictwa,
 - c) 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: placów publicznych oznaczonych symbolami PP, dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL i KDL+T oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,

- c) miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych,
 - 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,
 - b) dopuszczenie stosowania przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów wyłącznie szkła bezbarwnego lub w barwie szarej,
 - c) 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:
 - przebudowę ściany, w tym realizację otworów okiennych i drzwiowych,
 - wykonanie opracowania plastycznego, na przykład w postaci muralu lub montaż instalacji architektonicznej,
 - zagospodarowanie zielenią, na przykład w postaci ogrodu wertykalnego,
 - 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 IKDW (ul. Piotrkowską) lokalizacji urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych położonych od strony terenu IKDW,
 - 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 terenów:

a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usług uciążliwych, szpitali, usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zielen z wyłączeniem zieleni wysokiej,
- obiekty małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi,
- urządzenia rekreacyjne.

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

1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

a) istniejących ulic: 1KDL + T (ul. płk. Jana Kilińskiego), 1KDL (ul. Juliana Tuwima), 2KDL (ul. Juliana Tuwima), 3KDL (ul. Henryka Sienkiewicza), 4KDL (ul. Nawrot), 5KDL (ul. Nawrot), 1KDW (ul. Piotrkowska) i 1KDDW (Plac Komuny Paryskiej),

b) projektowanej ulicy 2KDDW,

c) placów 1.05.PP (al. Leona Schillera), 2.01.PP (Plac Komuny Paryskiej),

d) ciągów pieszych 1KDX i 2KDX,

e) zieleni urządzonej 1.02.ZP (Skwer im. Powstania Węgierskiego 1956 r.) i 3.04.ZP (Park im. Henryka Sienkiewicza);

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 nie kolidujący 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, z zastrzeżeniem terenów 2.01.PP i 3.04.ZP, dla których łączna powierzchnia otworów, prześwitów i przeszkleń wynosi nie mniej niż 45%,

- 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 wyłączeniem terenów zieleni urządzonej wymienionych w pkt. 1 lit. e.

§ 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. 1. 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, 1.03.U 1.04.MW/U, 1.06.UOK, 1.07.MW/U, 1.08.MW/U, 2.02.MW/U, 3.01.UKR, 3.02.U, 3.03.MW/U, 3.05.MW/U, 3.06.UOK, 3.07.MW/U i 3.08.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 źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, 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, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, 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 infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
2. Wskazuje się pomniki przyrody oznaczone na rysunku planu ustanowione:

- 1) zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3, poz. 24);
- 2) rozporządzeniem Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 11, poz. 235);
- 3) rozporządzeniem Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 12, poz. 117), w związku z uchwałą Nr XXIII/559/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie zniesienia ochrony prawnej drzew stanowiących pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 848);
- 4) uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

§ 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 zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków – 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, 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;
- 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 zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków jako obszary historycznych układów urbanistycznych oraz krajobrazów kulturowych, pod nazwami: „Osada Łódka” – w obrębie ulic: Juliana Tuwima, Henryka Sienkiewicza, Nawrot i Piotrkowskiej oraz „Dzielnica Prądków Lnu” – w obrębie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Henryka Sienkiewicza, w których ustala się:
 - a) ochronę historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórzy z zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy,
 - b) ochronę historycznych elementów zagospodarowania, których lokalizację na nieruchomości wskazano na rysunku planu symbolem EH (oraz kolejną liczbą), dla których zakres ochrony określono w ustaleniach szczegółowych,
 - 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,

- 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 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 wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem warunków:
- a) wykonania nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) wykonania nadbudowy w sposób niezaburzający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany zabytek, takich jak: attyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach zabytku;
- 9) dopuszcza się rozbudowę zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wyłącznie poprzez:
- a) realizację jednego łącznika oficyn umieszczonego nie niżej niż druga kondygnacja nadziemna,
 - b) dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych:
 - na elewacjach kamienic frontowych lub oficyn – wyłącznie od strony podwórza,
 - na elewacjach budynków fabrycznych,
 - 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 fabrycznych,
 - e) rozbudowę istniejących stref wejściowych do budynków spełniającą warunki wskazane w ustaleniach szczegółowych,
 - f) realizację zadaszenia podwórzy i dziedzińców pod warunkiem zachowania i ekspozycji elementów detalu architektonicznego elewacji budynków;
- 10) dopuszcza się przebudowę elewacji zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wyłącznie poprzez:
- a) zmianę wysokości otworów:
 - w elewacjach od strony podwórzy, w tym podwórzy, na których wyznacza się w planie przestrzenie publiczne – 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 ujednolicenie 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, w tym podwórzy, na których wyznacza się w planie przestrzenie publiczne,
 - na pozostałych elewacjach – wyłącznie zgodnie z cechami historycznymi,
- d) odtworzenie zamurowanych otworów okiennych lub drzwiowych, zgodnie z cechami historycznymi,
- e) zamurowanie otworów okiennych w kondygnacji piwnic,
- f) 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,
 - w elewacjach wskazanych w szczególnym zakresie działań;
- 11) dopuszcza się przy przebudowie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- 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 szczególnych 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 zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- 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 zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- 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 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) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - c) dla przewodów o średnicy powyżej Dn 500 mm – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 2) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół lotniska Łódź – Lublin; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 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 lokalnej z torowiskiem tramwajowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL + T (ul. płk. Jana Kilińskiego),
 - b) dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL (ul. Juliana Tuwima), 2KDL (ul. Juliana Tuwima), 3KDL (ul. Henryka Sienkiewicza), 4KDL (ul. Nawrot) i 5KDL (ul. Nawrot),
 - c) drogi dojazdowej wewnątrzkwartalowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDDW (Plac Komuny Paryskiej),
 - d) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW (ul. Piotrkowska) i 2KDW,

- e) projektowanej drogi dojazdowej wewnątrzkwartałowej oznaczonych na rysunku planu symbolem: 2KDDW,
 - f) projektowanych ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX i 2KDX,
 - g) istniejących i projektowanych stref przejścia i przejazdu bramowego, oznaczonych na rysunku planu,
 - h) projektowanych stref przejścia i przejazdu, oznaczonych na rysunku planu,
 - i) dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 5) powiązanie układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL + T (ul. płk. Jana Kilińskiego), 1KDL (ul. Juliana Tuwima), 2KDL (ul. Juliana Tuwima), 3KDL (ul. Henryka Sienkiewicza), 4KDL (ul. Nawrot) i 5KDL (ul. Nawrot).

§ 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.

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

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach: dróg publicznych, placów publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz zieleni urządzonej publicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy od strony przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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 ulic płk. Jana Kilińskiego i Nawrot oraz Kolektor IIc biegnący wzdłuż ulicy Juliana Tuwima na odcinku od ul. płk. Jana Kilińskiego do ul. Piotrkowskiej, jako podstawowe odbiorniki ścieków;
- 3) w zakresie systemu doprowadzania gazu przewodowego wskazuje się gazociągi niskiego ciśnienia Dn 355 zlokalizowany w ul. Juliana Tuwima oraz średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Nawrot, jako podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz;
- 4) w zakresie systemu doprowadzenia sieci ciepłej wskazuje się rurociągi wody gorącej 2xDn 400 zlokalizowane w rejonie ul. Nawrot, 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 oznaczonych symbolami: 1.01.MW/U, 1.03.U 1.04.MW/U, 1.07.MW/U, 1.08.MW/U, 2.02.MW/U, 3.02.U, 3.03.MW/U, 3.05.MW/U, 3.07.MW/U i 3.08.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) dróg publicznych – w postaci linii rozgraniczających tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 1KDL + T, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDDW i 2KDDW;
- 2) publicznie dostępnych samorządowych:
 - a) ciągów pieszych – w postaci linii rozgraniczających tereny ciągów pieszych, oznaczonych symbolami 1KDX i 2KDX,
 - b) placów – w postaci linii rozgraniczających tereny placów publicznych oznaczonych symbolami 1.05.PP i 2.01.PP,
 - c) parków – w postaci linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej publicznej oznaczonych symbolami 1.02.ZP i 3.04.ZP;
- 3) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego – w postaci linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami:

1.01.MW/U, 1.04.MW/U, 1.07.MW/U, 1.08.MW/U, 2.02.MW/U, 3.03.MW/U, 3.05.MW/U, 3.07.MW/U i 3.08.MW/U.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów nie wymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.01.MW/U, 1.04.MW/U, 1.07.MW/U, 1.08.MW/U, 2.02.MW/U, 3.03.MW/U, 3.05.MW/U, 3.07.MW/U i 3.08.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 dóbr kultury współczesnej wskazuje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej oznaczony na rysunku planu symbolem DKW1, położony przy Placu Komuny Paryskiej 5A (Dom Technika „NOT”), dla którego ustala się ochronę poprzez:

- 1) nakaz zachowania bryły budynku;
- 2) zakaz realizacji rolet, krat i okiennic stanowiących zabezpieczenia okien i drzwi na elewacjach frontowych;
- 3) zakaz zmiany cechy kompozycji elewacji, którą tworzy rozmieszczenie, kształt i wielkość okien, drzwi i balkonów na elewacji;
- 4) dopuszczenie wymiany stolarki i ślusarki pod warunkiem zachowania jednorodnych podziałów okiennych i drzwiowych oraz koloru białego.

4. 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 100a – dawniej Dom Handlowy Hugo Schmechela i Juliana Rosnera; oficyna południowa	A/26, z 20 stycznia 1971 r.
R4	ul. Piotrkowska 114 – dawniej kamienica Janusza Warszawskiego; budynek frontowy, oficyny boczne	A/368, z 18 listopada 1996 r.
R5	ul. Piotrkowska 114/116 – budynek wolnostojący w podwórzu	A/13, z 20 stycznia 1971 r.
R6	Plac Komuny Paryskiej 3 – dawniej kamienica Jakuba Lando; budynek frontowy	A/129, z 4 września 2012 r.
R7	ul. Nawrot 8 – dawniej kamienica Beniamina Rosseta; budynek frontowy, oficyny boczne, oficyna poprzeczna	A/326, z 14 września 1992 r.
R10	ul. Tuwima 3 – zespół Domu Zgromadzenia Majstrów Tkackich z kina-teatrem „Luna” - dom, weranda, muszla koncertowa, pergola, fragment dawnego ogrodu	A-360, z 10 lipca 1995 r.
R11	ul. Tuwima 17 – dawniej dom Otto Gehliga; budynek frontowy	A/28, z 1 czerwca 2006 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 100 – dawniej Dom Zgromadzenia Majstrów Tkackich (frontowy budynek narożny)	-
E2	ul. Piotrkowska 102 – dawniej kamienica Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Wełnianych Juliusza Heinza (budynek frontowy, oficyny boczne)	dopuszczenie nadbudowy oficyn południowych o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E3	ul. Piotrkowska 102a – kamienica, (budynek frontowy, oficyny boczne)	dopuszczenie nadbudowy wschodniego fragmentu oficyny północnej o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E5	ul. Piotrkowska 108 – dawniej kamienica Ferdynanda Ende (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E6	ul. Piotrkowska 114 – dawniej wielkomiejska kamienica Janusza Warszawskiego; oficyna północna i oficyna poprzeczna	-
E7	ul. Piotrkowska 116 – kamienica; (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E8	ul. Piotrkowska 118 – dawniej kamienica Juliusza Szulca (budynek frontowy, oficyny boczne)	dopuszczenie nadbudowy wschodniego fragmentu oficyny północnej o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E9	ul. Piotrkowska 120 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E10	ul. Piotrkowska 122 – dawniej kamienica Wilhelma Tugemana (budynek frontowy, oficyny boczne)	dopuszczenie nadbudowy oficyny południowej o 2 kondygnacje i nie więcej niż 8,0 m
E11	ul. Piotrkowska 124 – dawniej kamienica Engelberta Tischera, (budynek frontowy narożny)	-
E12	Plac Komuny Paryskiej 1 – budynek mieszkalny	-
E14	Plac Komuny Paryskiej 4 – kamienica wielkomiejska	-
E15	Plac Komuny Paryskiej 6 – budynek fabryczny	dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m
E16	ul. Henryka Sienkiewicza 47 – kamienica (budynek frontowy)	-
E17	ul. Sienkiewicza 51 – budynek mieszkalny (budynek frontowy)	-
E18	ul. Sienkiewicza 53 – dawniej kamienica Franciszka Richtera (budynek frontowy, oficyny boczne, budynek wolnostojący w podwórzu)	-
E19	ul. Sienkiewicza 55 – budynek mieszkalny (budynek frontowy)	-
E20	ul. Sienkiewicza 61 – budynek fabryczny	dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m, dopuszczenie realizacji przejścia i przejazdu bramowego zgodnie z zasadami określonymi w ust. 5 pkt 4 lit. b
E21	ul. Sienkiewicza 63 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne), budynek fabryczny w podwórzu	dopuszczenie nadbudowy budynku fabrycznego o jedną kondygnację i nie więcej niż 6,0 m
E22	ul. Sienkiewicza 65 – budynek frontowy, oficyna boczna, budynki fabryczne w podwórzu (oficyna poprzeczna, hala szedowa)	dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o dwie kondygnacje, pod warunkiem: - wycofania drugiej kondygnacji o odległość minimum 1,5 m w stosunku do pierwszej nadbudowanej kondygnacji, - wykonania nadbudowy do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 16,0 m - w przypadku realizacji jednej kondygnacji,

		- wykonania nadbudowy do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 20,0 m - w przypadku realizacji dwóch kondygnacji, dopuszczenie nadbudowy oficyny bocznej i oficyny poprzecznej o dwie kondygnacje, pod warunkiem wykonania nadbudowy do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 22,0 m, dopuszczenie nadbudowy hali szedowej do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 22,0 m, pod warunkiem artykulacji w elewacji budynku elementów hali szedowej od części dobudowanej, dopuszczenie zmiany wystroju architektonicznego ścian hali szedowej, w tym realizację otworów okiennych i drzwiowych
E23	ul. Sienkiewicza 67 – kamienica (budynek frontowy)	-
E24	ul. Nawrot 2a – kamienica (budynek frontowy)	-
E25	ul. Nawrot 4 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E27	ul. Sienkiewicza 42 – kamienica (budynek frontowy)	-
E29	ul. Sienkiewicza 48 – kamienica wielkomiejska (budynek frontowy, oficyna północna)	-
E30	ul. Tuwima 15a – willa miejska	-
E31	ul. Tuwima 17 – dawniej dom Otto Gehliga - dobudówka przylegająca do budynku frontowego od strony wschodniej	-
E32	ul. Kilińskiego 93 – kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację i nie więcej niż 5,0 m, polegającej wyłącznie na odtworzeniu historycznej, obecnie nieistniejącej partii poddasza zgodnie z cechami historycznymi
E33	ul. Kilińskiego 105 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne i poprzeczna)	-
E34	ul. Kilińskiego 107 – dom mieszkalny (budynek frontowy)	-
E35	ul. Nawrot 30 – dom rezydencjonalny (budynek frontowy, oficyna wschodnia)	-
E36	ul. Nawrot 32 – kamienica (budynek frontowy, oficyna wschodnia)	-
E37	ul. Nawrot 34 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E38	ul. Nawrot 36 – dom mieszkalny (budynek frontowy, oficyna zachodnia)	-
E39	ul. Nawrot 38A – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne)	-

3) wskazuje się historyczny element zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem EH1, położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 61 – fragment elewacji frontowej, dla którego ustala się nakaz zachowania, z dopuszczeniem wkomponowania w elewację nowo realizowanego budynku.

5. 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 70% – dla terenów 1.07.MW/U, 2.02.MW/U i 3.03.MW/U, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenem 3.04.ZP, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 90%, dla których ustala się maksimum 100%,
- maksimum 75% – dla terenów 3.05.MW/U, 3.07.MW/U i 3.08.MW/U,
- maksimum 80% – dla terenów 1.01.MW/U, 1.04.MW/U i 1.08.MW/U, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenami 1.05.PP i 1KDX o powierzchni do 1050 m², dla których ustala się maksimum 100% oraz działek graniczących z terenem 2KDDW o powierzchni do 650 m², dla których ustala się maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum:

- 3,25 – dla terenów – 1.01.MW/U, 1.04.MW/U, 2.02.MW/U i 3.03.MW/U, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenem 3.04.ZP, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 90%, dla których ustala się maksimum 5,5,
- 4 – dla terenów – 3.05.MW/U, 3.07.MW/U i 3.08.MW/U,
- 4,5 – dla terenów – 1.07.MW/U i 1.08.MW/U, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenem 2KDDW o powierzchni do 650 m², dla których ustala się maksimum 7,

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 10% z zastrzeżeniem:

- terenów 1.01.MW/U, 1.04.MW/U, 1.08.MW/U i 2.02.MW/U: minimum 5%,
- działek graniczących z terenami 1.05.PP i 1KDX o powierzchni do 1050 m², dla których ustala się minimum 0%,
- działek graniczących z terenem 2KDDW o powierzchni do 650 m², dla których ustala się minimum 0%,
- działek graniczących z terenem 3.04.ZP, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 90%, dla których ustala się minimum 0%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy w terenach 1.01.MW/U i 1.04.MW/U:

- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami drogi wewnętrznej (1KDW) i dróg publicznych oraz od linii rozgraniczającej pokrywającej się z północną granicą planu – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m,

b) wysokość zabudowy w terenie 1.07.MW/U:

- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami: placu publicznego (1.05.PP) i dróg publicznych – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- z zastrzeżeniem strefy E oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 35,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 22 m, z zastrzeżeniem strefy E oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 35,0 m,

c) wysokość zabudowy w terenie 1.08.MW/U w granicach zabytku chronionego przez uznanie go za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”:

- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami: placu publicznego (1.05.PP), drogi wewnętrznej (1KDW) i drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDL – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z zastrzeżeniem strefy A oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 5,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m, z zastrzeżeniem strefy A oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 5,0 m,
- d) wysokość zabudowy w terenie 1.08.MW/U poza granicami zabytku chronionego przez uznanie go za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”:
- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z zastrzeżeniem strefy C oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 25,0 m,
 - w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDL – minimum 10,0 m, maksimum 25,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m, z zastrzeżeniem strefy B oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 23,0 m,
- e) wysokość zabudowy w terenie 2.02.MW/U: minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- f) wysokość zabudowy w terenie 3.03.MW/U:
- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 25,0 m,
- g) wysokość zabudowy w terenie 3.05.MW/U – minimum 10,0 m, maksimum 21,0 m,
z zastrzeżeniem strefy C oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 25,0 m,
- h) wysokość zabudowy w terenach 3.07.MW/U i 3.08.MW/U:
- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami: zieleni urządzonej (3.04.ZP), ciągu pieszego (2KDX) i dróg publicznych – minimum 10,0 m, maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem stref C oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się maksimum 25,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m,
- i) minimalna wysokość parteru budynku sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej – 4,0 m,
- j) 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) w terenie 1.01.MW/U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu bramowego, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz zabudowy istniejącej bramy,
- b) w terenie 1.08.MW/U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu bramowego wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
- w przypadku istniejącego budynku nieposiadającego bramy, oznaczonego na rysunku planu symbolem E20 – dopuszczenie wykonania przebiegów o szerokości dostosowanej do artykulacji elewacji i wysokości nieprzekraczającej wysokości parteru budynku,
 - w przypadku realizacji nowej zabudowy – zakaz zabudowy w pasie o szerokości 4,0 m i wysokości nieprzekraczającej wysokości parteru budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem E20,
- c) strefy, o których mowa w lit. a i b, stanowią ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez prześwity w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- d) w strefach zieleni oznaczonych na rysunku planu:

- nakaz ochrony zespołów zieleni wysokiej,
- zakaz realizacji parkingów podziemnych,
- dla strefy położonej w terenie 1.07.MW/U - nakaz zachowania alejowego układu zieleni,

e) w terenie 2.02.MW/U:

- nakaz zagospodarowania terenu w sposób podkreślający wskazaną na rysunku planu oś kompozycyjną Kościoła Podwyższenia św. Krzyża,
- zakaz realizacji, we wskazanej na rysunku planu strefie ekspozycji Kościoła Podwyższenia św. Krzyża, nasadzeń, obiektów małej architektury oraz innych elementów zagospodarowania o wysokości przekraczającej 0,5 m.

6. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach 1.04.MW/U, 2.02.MW/U i 3.07.MW/U: 1000 m²,
 - 2) w terenach 1.01.MW/U, 1.07.MW/U, 1.08.MW/U, 3.03.MW/U, 3.05.MW/U i 3.08.MW/U: 2000 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.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenach 1.04.MW/U, 2.02.MW/U i 3.07.MW/U: minimum 1000 m²,
- b) w terenach 1.01.MW/U, 1.07.MW/U, 1.08.MW/U, 3.03.MW/U, 3.05.MW/U i 3.08.MW/U: minimum 2000 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenach 1.01.MW/U, 3.03.MW/U, 3.05.MW/U i 3.08.MW/U: minimum 50,0 m,
- b) w terenach 1.04.MW/U i 2.02.MW/U: minimum 21,0 m,
- c) w terenie 1.07.MW/U: minimum 70,0 m,
- d) w terenie 1.08.MW/U: minimum 90,0 m,
- e) w terenie 3.07.MW/U: minimum: 40,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°, z zastrzeżeniem działek w terenie 3.03.MW/U, dla których ustala się kąt w zakresie 80° – 100°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.03.U** i **3.02.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 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
R2	ul. Piotrkowska 104 – dawniej Pałac Juliusza Heinza (budynek frontowy, fragment oficyny północnej)	A/41, z 20 stycznia 1971 r.
R3	ul. Piotrkowska 106 – dawniej kamienica Juliusza Heinza (budynek frontowy, oficyny boczne)	A/365, z 22 kwietnia 1996 r.

2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu symbolem E4, położony przy ul. Piotrkowskiej 104a – kamienica frontowa, oficyna południowa.

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 75%, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenem 1.05.PP o powierzchni do 1300 m², dla których ustala się maksimum 100% oraz działek graniczących z terenem 2KDW o powierzchni do 1000 m², dla których ustala się maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenem 1.05.PP o powierzchni do 1300 m², dla których ustala się maksimum 5,0 oraz działek graniczących z terenem 2KDW o powierzchni do 1000 m², dla których ustala się maksimum 5,0,

c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%, z zastrzeżeniem:

- działek graniczących z terenem 1.05.PP o powierzchni do 1300 m², dla których ustala się minimum 0%,
- działek graniczących z terenem 2KDW o powierzchni do 1000 m², dla których ustala się minimum 0%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy w terenie 3.02.U – minimum 6,0 m, maksimum 12,0 m,

b) wysokość zabudowy w terenie 1.03.U w granicach zabytku chronionego przez uznanie go za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”:

- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami: placu publicznego (1.05.PP) i drogi wewnętrznej (1KDW) – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m,

c) wysokość zabudowy w terenie 1.03.U poza granicami zabytku chronionego przez uznanie go za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” – minimum 10,0 m, maksimum 23,0 m, z zastrzeżeniem zabudowy usytuowanej w strefie D oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 30,0 m,

d) wysokość zabudowy w postaci łączników między oficynami – maksimum równa wysokości oficyn, które łączy, lecz nie więcej niż ustalona maksymalna wysokość zabudowy,

e) minimalna wysokość parteru budynku sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej – 4,0 m,

f) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°; i o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej równoległym do tej linii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dla terenu 1.03.U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, wskazaną 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 terenie 3.02.U: 500 m²,
- 2) w terenie 1.03.U: 4000 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 3.02.U: minimum 500 m²,
 - b) w terenie 1.03.U minimum 4000 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 3.02.U minimum: 20,0 m,
 - b) w terenie 1.03.U minimum: 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.01.UKR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków (Rzymskokatolicki Kościół Parafialny pw. Podwyższenia św. Krzyża), oznaczony na rysunku planu symbolem R8, położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 38, wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru A/114, z 20 stycznia 1971 r.;
- 2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E26	ul. Sienkiewicza 38 – plebania (budynek frontowy)	dopuszczenie rozbudowy strefy wejściowej w granicach wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnej, z zachowaniem warunku ograniczenia jej wysokości do maksimum 5,0 m

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 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,25, maksimum 0,85,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksimum 21,0 m,
- b) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez dopuszczenie realizacji przeznaczenia uzupełniającego w obrębie całej nieruchomości, z wyłączeniem budynku kościoła, oznaczonego na rysunku planu numerem R8.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 7000 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 7000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 80,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 95°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.06.UOK** i **3.06.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:
 - a) dla terenu 3.06.UOK: parkingi kubaturowe podziemne,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/88 z 20 stycznia 1971 r. (dawniej Miejskie Gimnazjum Męskie im. Józefa Piłsudskiego; budynek frontowy), oznaczony na rysunku planu symbolem R9, położony w terenie 3.06.UOK, przy ul. Henryka Sienkiewicza 46;
- 2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E13	Plac Komuny Paryskiej 2 – dawniej willa Mieczysława Neufelda (budynek frontowy)	zakaz zmiany kątów połaci dachowych

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 40%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 0,5, maksimum 1,5,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej:
 - minimum 10% - dla terenu 3.06.UOK,
 - minimum 40% - dla terenu 1.06.UOK;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy w terenie 1.06.UOK:

- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenem drogi publicznej – minimum 10,0 m, maksimum 15,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 15,0 m,

b) wysokość zabudowy w terenie 3.06.UOK:

- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenem zieleni urządzonej – minimum 10,0 m, maksimum 21,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m,

c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1.06.UOK: 500 m²,

2) w terenie 3.06.UOK: 7500 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 1.06.UOK: minimum 500 m²,
- b) w terenie 3.06.UOK: minimum 7500 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 1.06.UOK: minimum 25,0 m,
- b) w terenie 3.06.UOK: minimum 65,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.02.ZP** (Skwer im. Powstania Węgierskiego 1956 r.) i **3.04.ZP** (Park im. Henryka Sienkiewicza) 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) tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
- b) dla terenu 3.04.ZP:
 - zabudowa usługowa – usługi kultury, usługi nauki i szkolnictwa wyższego,
 - ciągi pieszo-jezdne,

c) drogi rowerowe,

d) 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
R10	ul. Tuwima 3 – zespół Domu Zgromadzenia Majstrów Tkackich z kino-teatrem „Luna” (fragment dawnego ogrodu)	A-360, z 10 lipca 1995 r.
R12	ul. Kilińskiego 101 – zespół budynków Muzeum Przyrodniczego UŁ w Parku im. Sienkiewicza (budynek główny, budynek pomocniczy – tzw. domek ogrodnika)	A/34, z 29 marca 2007 r.
R13	Park im. Henryka Sienkiewicza	A/302, z 6 grudnia 1984 r.

2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu symbolem E28, położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 44 – Miejska Galeria Sztuki (budynek wolnostojący w podwórzu).

4. 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 – zabudowy usługowej: maksimum 5%, z zastrzeżeniem strefy H oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 50%,
- b) powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: maksimum 10%,
- c) intensywność zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – zabudowy usługowej: minimum 0,05, maksimum 0,1, z zastrzeżeniem strefy H oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się: minimum 0,4, maksimum 1,0,
- d) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: minimum 0, maksimum 0,1,
- e) powierzchni biologicznie czynnej:
 - minimum 50% – dla terenu 1.02.ZP,
 - minimum 65% – dla terenu 3.04.ZP, z zastrzeżeniem strefy H oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość dla zabudowy z zakresu przeznaczenia uzupełniającego – zabudowy usługowej: maksimum 12,0 m,
- b) dachy płaskie, wielospadowe o nachyleniu połaci do 55° albo w formie kopuł lub wież;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla terenu 3.04.ZP dopuszczenie lokalizacji:

- zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – zabudowy usługowej, zgodnie z wyznaczanymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- przejazdów, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej nieruchomościom zlokalizowanym w granicach tego terenu,

b) zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1.02.ZP: 1000 m²,
- 2) w terenie 3.04.ZP: 30600 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 1.02.ZP: minimum 1000 m²,
 - b) w terenie 3.04.ZP: minimum 30600 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1.02.ZP: minimum 60,0 m,
 - b) w terenie 3.04.ZP: minimum 80,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.05.PP** (al. Leona Schillera) i **2.01.PP** (Plac Komuny Paryskiej) 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) zieleń urządzona,
 - c) tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) dla terenu 1.05.PP:
 - drogi wewnętrzne,
 - w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu – zabudowa usługowa.

3. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej wskazuje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej oznaczony na rysunku planu symbolem DKW2, położony w al. Leona Schillera (pomnik Leona Schillera), dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz utrzymania pomnika jako dominanty przestrzennej, z dopuszczeniem jego translokacji w granicach terenu 1.05.PP.

4. 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 handlowo-usługowych: maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych: minimum 0,0 maksimum 0,1,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej:
 - minimum 10% – dla terenu 1.05.PP,
 - minimum 20% – dla terenu 2.01.PP, z zastrzeżeniem strefy G, dla której ustala się minimum 80%;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w terenie 1.05.PP dopuszczenie realizacji zabudowy w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu, z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 12,0 m do wysokości maksimum 20,0 m, licząc od poziomu terenu,

b) w terenie 2.01.PP:

- nakaz zagospodarowania terenu w sposób podkreślający wskazaną na rysunku planu oś kompozycyjną Kościoła Podwyższenia św. Krzyża,
- zakaz realizacji, we wskazanej na rysunku planu strefie ekspozycji Kościoła Podwyższenia św. Krzyża, nasadzeń, obiektów małej architektury oraz innych elementów zagospodarowania placu o wysokości przekraczającej 0,5 m,

c) zasady realizacji przeznaczenia uzupełniającego – zabudowa parkingiem podziemnym:

- dopuszczenie lokalizacji wyłącznie w terenie 1.05.PP oraz w strefie F wskazanej na rysunku planu w terenie 2.01.PP,
- zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej parkingu ponad poziom terenu,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących parkingom, wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią,
- dopuszczenie lokalizacji obiektów stanowiących wyjścia z parkingu wyniesionych maksimum 3,5 m ponad poziom terenu,

d) zakaz wykonania nawierzchni z następujących materiałów: asfaltu, płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1.05.PP: 4500 m²,2) w terenie 2.01.PP: 1500 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 1.05.PP: minimum 4500 m²,b) w terenie 2.01.PP: minimum 1500 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL + T, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 1KDDW i 2KDDW** obowiązują ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi rowerowe, zieleń, miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) w terenie 2KDDW, w strefie przejścia i przejazdu wskazanej na rysunku planu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa,

c) w terenach KDDW parkingi kubaturowe podziemne.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-360 z 10 lipca 1995 r. (zespół Domu Zgromadzenia Majstrów Tkackich z kinoteatrem „Luna” – fragment dawnego ogrodu), oznaczony na rysunku planu symbolem R10, położony w terenie 1KDL, przy ul. Tuwima 3;
- 2) wskazuje się historyczny element zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem EH2, położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 65 – płyty żeliwne w głębi działki, dla którego ustala się nakaz zachowania, z dopuszczeniem jego przeniesienia oraz wkomponowania w zagospodarowanie nawierzchni w terenach 2KDDW lub 1.05.PP.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL + T – ul. płk. Jana Kilińskiego:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla fragmentu ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Juliana Tuwima:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość fragmentu objętego ustaleniami planu zmienna od 3,5 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla fragmentu ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ul. Juliana Tuwima:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość fragmentu objętego ustaleniami planu zmienna od 6,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – ul. Henryka Sienkiewicza:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,5 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL – ul. Nawrot:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL – ul. Nawrot:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,0 do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDDW – ul. Plac Komuny Paryskiej:
 - a) klasę D – dojazdowa wewnątrzkwartalowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,5 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDDW – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa wewnątrzkwartalowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 m do 27,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) dopuszczenie realizacji zabudowy nad ulicą w strefach przejścia i przejazdu wskazanych na rysunku planu w terenie 2KDDW, z zachowaniem warunków:

- a) dla strefy położonej przy granicy z terenem 4KDL – usytuowania zabudowy na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 25,0 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 6,0 m,
 - b) dla strefy położonej pomiędzy zabytkami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków oznaczonymi symbolem E22 – usytuowania zabudowy na wysokości minimum 7,0 m do wysokości maksimum 22,0 m, licząc od poziomu terenu;
- 2) zakaz realizacji, we wskazanej na rysunku planu strefie ekspozycji Kościoła Podwyższenia św. Krzyża, drzew i krzewów, obiektów małej architektury oraz innych elementów zagospodarowania o wysokości przekraczającej 0,5 m.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** (ulica 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 – zieleń, miejsca postojowe dla samochodów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 24,5 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 zakaz wykonania nawierzchni z następujących materiałów: asfaltu, płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych publicznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 1,5 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX szerokość w liniach rozgraniczających 8,2 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) dopuszczenie częściowego lub całościowego przekrycia ciągu pieszego przeziernym zadaszeniem, z obowiązkiem zachowania i ekspozycji elementów detalu architektonicznego elewacji budynków;

- 2) zakaz wykonania nawierzchni z następujących materiałów: asfaltu, płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

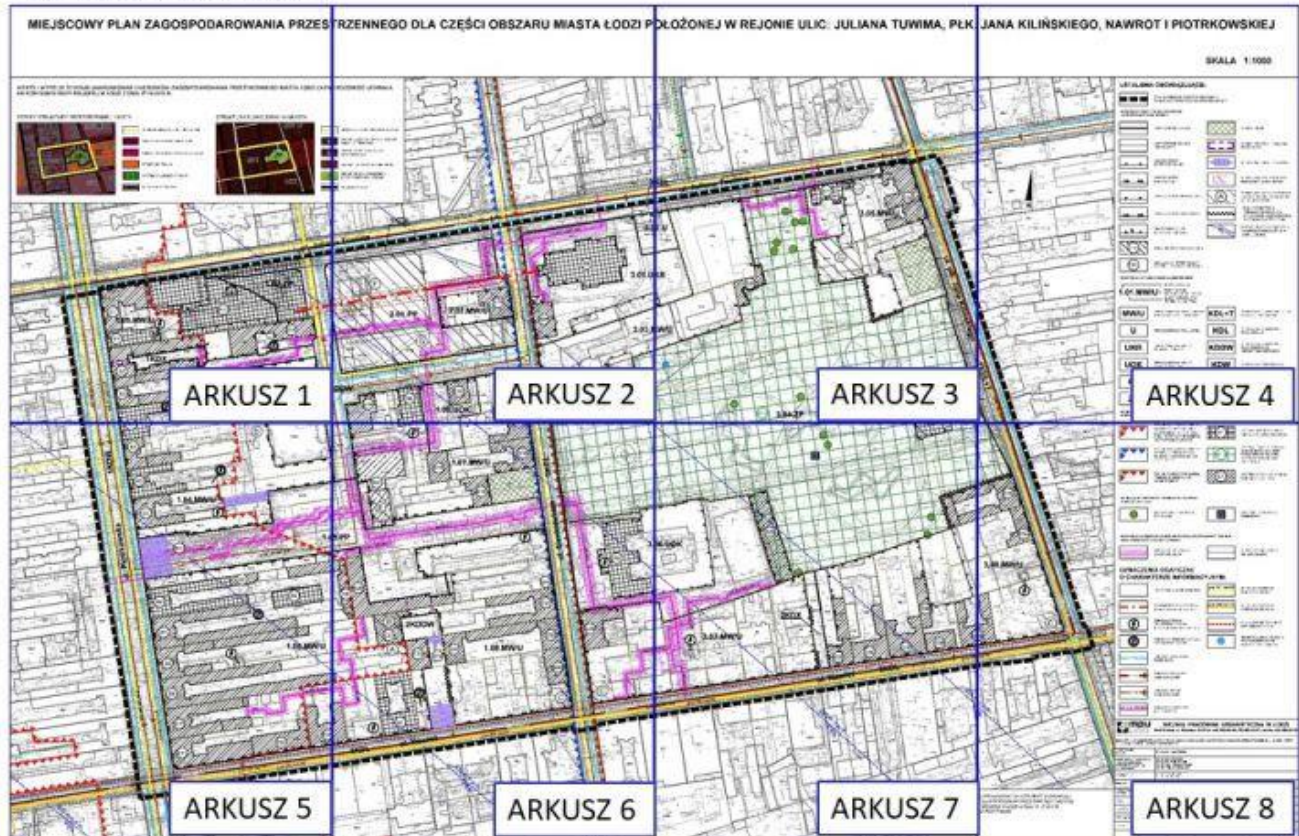
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

wz. Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Łodzi

Paweł Bliźniuk
Wiceprzewodniczący Rady

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXVI/1682/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 stycznia 2018 r.

ARKUSZ ZBIORCZY



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES

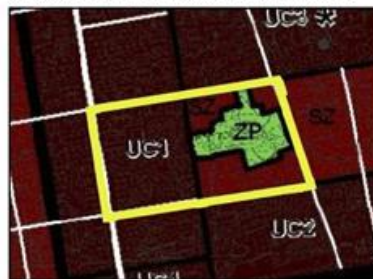
WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATW. NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27.10.2010 R.

STREFY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBZAR OSI HISTORYCZNEJ PN-PD
- OBZAR OSI WSPÓŁCZESNEJ WSCH-ZACH
- STREFA CENTRALNA
- SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA
- ULICE WIELKOMIEJSKIE

STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA

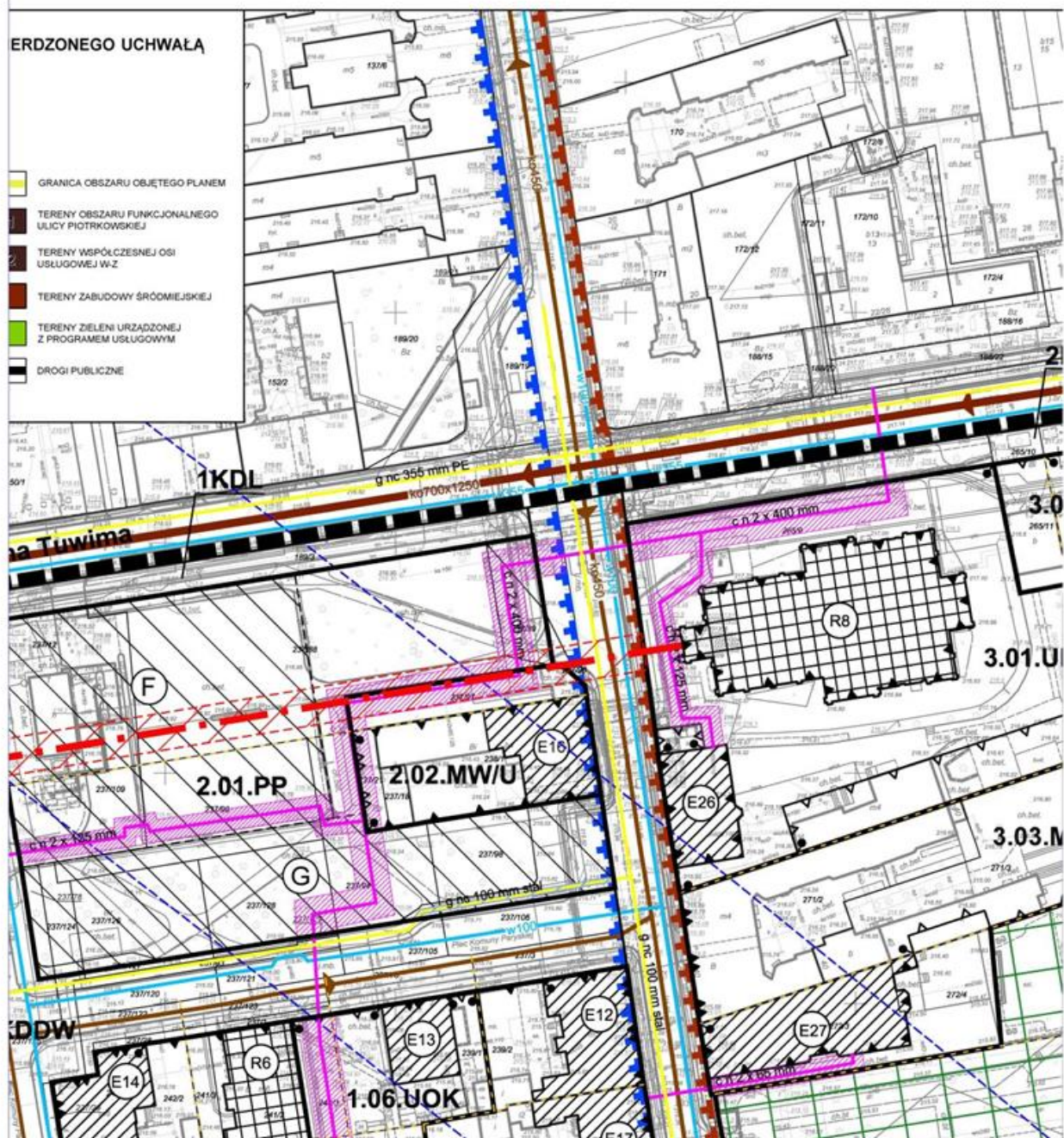


- UC
- UC
- SZ
- ZP



ARKUSZ 2

TRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI PO



ARKUSZ 3

OŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: JULIANA TUWIMA, PŁK.



ARKUSZ 4

JANA KILIŃSKIEGO, NAWROT I PIOTRKOWSKIEJ

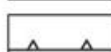
SKALA 1:1000



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM
PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGOW ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

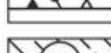
LINIA ROZGRANICZAJĄCA

LINIA ROZGRANICZAJĄCA
TERENY DRÓGLINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKACZALNALINIA ZABUDOWY
RÓWNOLEGŁEJ

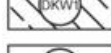
LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA



LINIA ZABUDOWY PIERZELOWEJ

MIEJSCE ZMIANY LUB
KOŃCA LINII ZABUDOWY

DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

LOKALIZACJA HISTORYCZNEGO
ELEMENTU ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

1.01.MW/U

NUMER KWARTALU
PODSTAWOWE
PRZEZNACZENIE TERENU
NUMER PORZĄDKOWY
TERENU W KWARTALE

MW/U

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

U

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UKR

TEREN ZABUDOWY USŁUG
KULTU RELIGIJNEGO

UOK

TEREN ZABUDOWY USŁUG
OSWATY I KULTURY

PP

TEREN PLACU PUBLICZNEGO

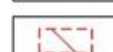
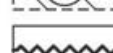
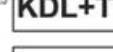
ZP

TEREN ZIELENI
URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ

STREFA ZIELENI

STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU
BRAMOWEGO

STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU

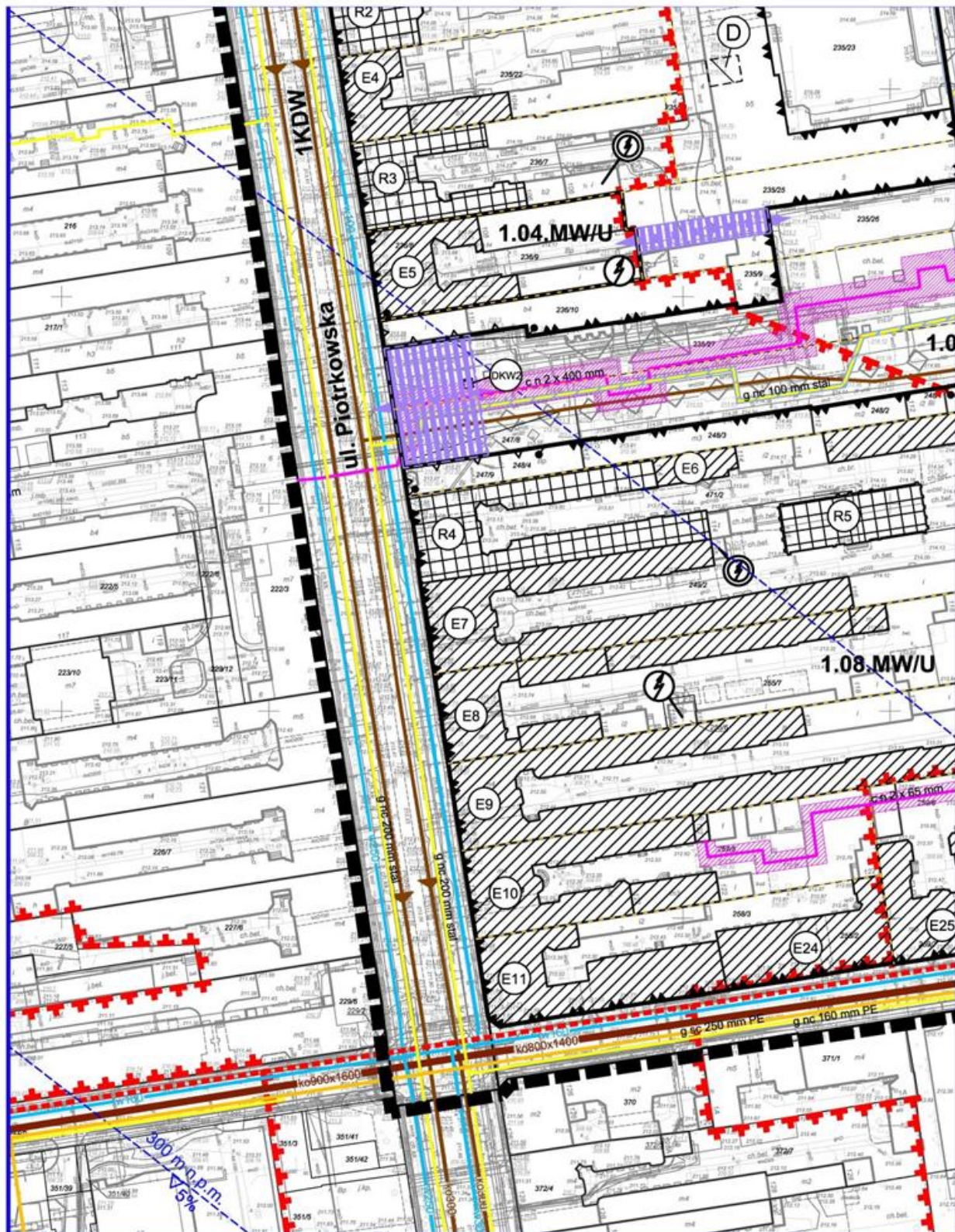
STREFA EKSPOZYCJI KOŚCIOŁA
PODWYŻSZENIA ŚW. KRZYŻASTREFA WYZNACZONA W RAMACH
JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCA SIĘ
USTALENIAMI PLANUŚCIANY ZEWNĘTRZNE
ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW
WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA
JAKO ELEWACJE FRONTOWEPOWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA
WYSOKOŚCI WOKÓŁ LOTNISKA
ŁÓDŹ - LUBLINEKTEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA
LOKALNA Z TRAMWAJEMTEREN DROGI PUBLICZNEJ -
ULICA LOKALNATEREN DROGI PUBLICZNEJ -
ULICA DOJAZDOWA
WEWNĄTRZKWARTALOWA

TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

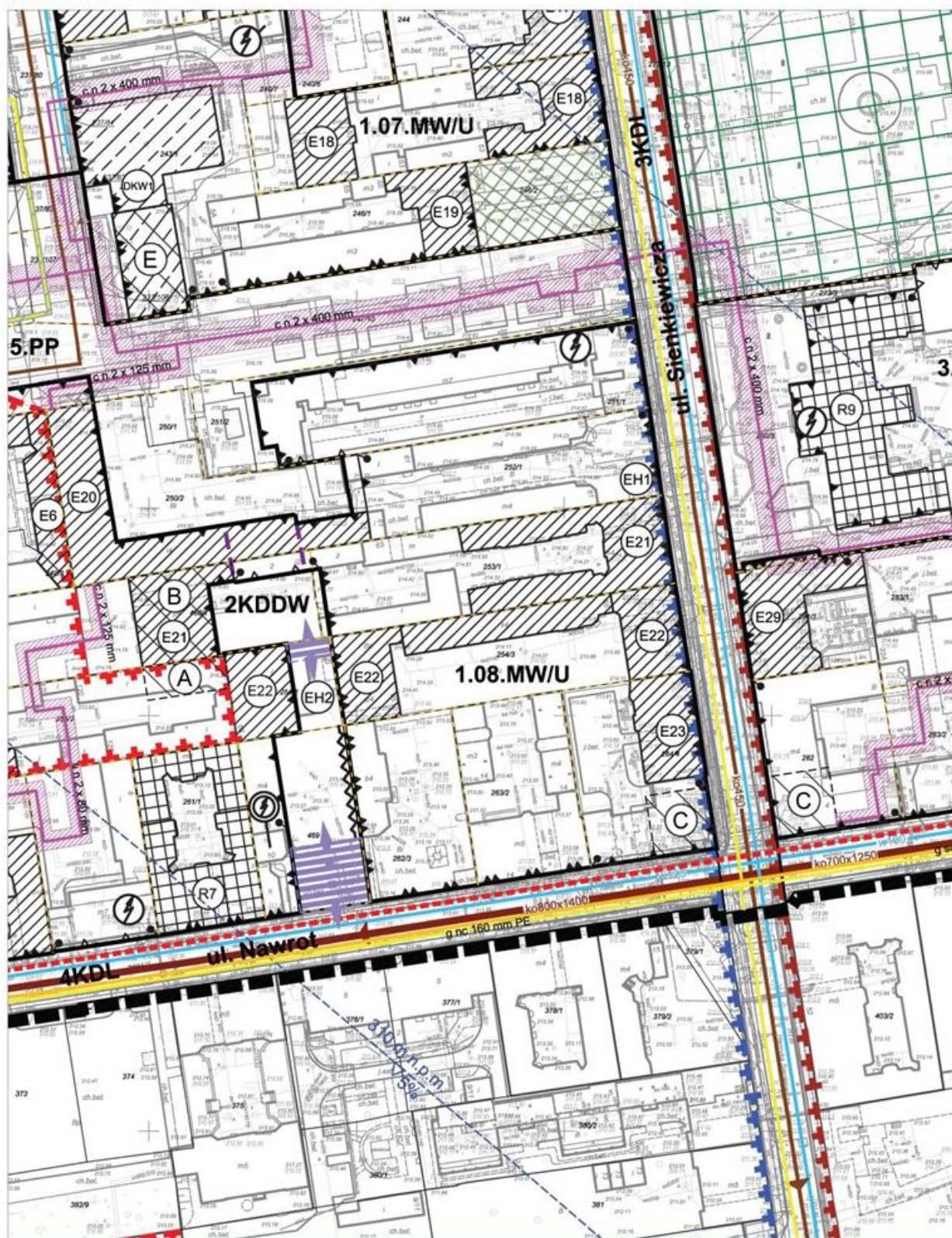
TEREN CIĄGU PIESZEGO

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH Z ZAKRESU
OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

ARKUSZ 5



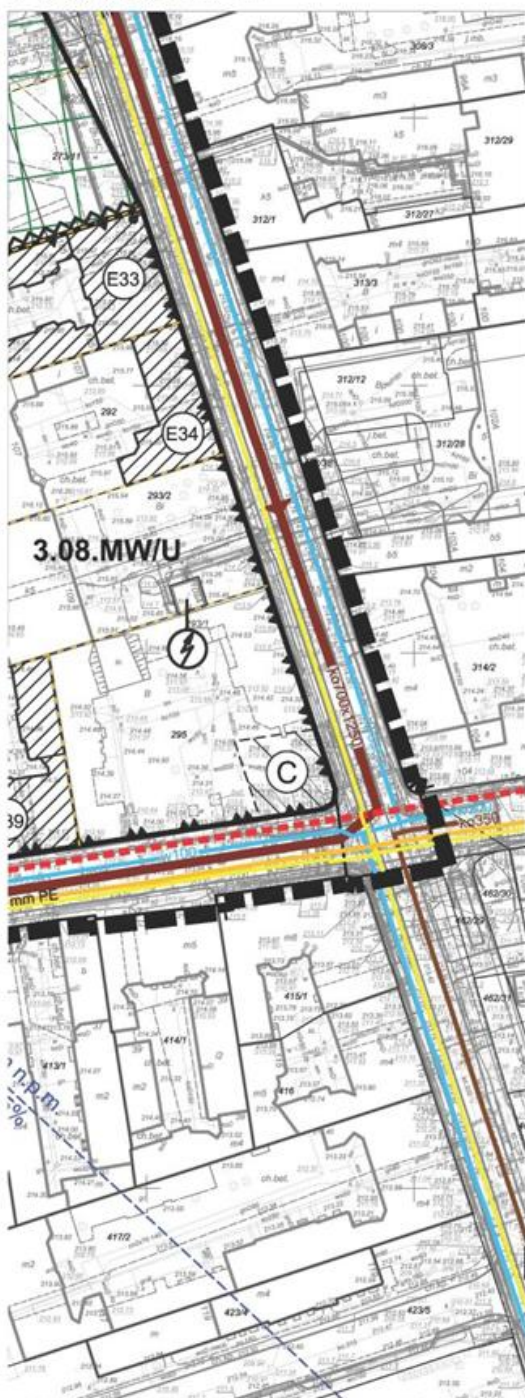
ARKUSZ 6



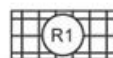
ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



OBSZAR STANOWIĄCY ZABYTEK CHRONIONY PRZEZ UZNANIE GO ZA POMNIK HISTORII "ŁÓDŹ - WIELOKULTUROWY KRAJÓBRAZ MIASTA PRZEMYSŁOWEGO"



ZABYTEK CHRONIONY PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW



OBSZAR STANOWIĄCY ZABYTEK CHRONIONY PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW NR A48 Z 20.01.1971 R.



ZABYTEK - PARK IM. HENRYKA SIENKIEWICZA CHRONIONY PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR A/302 Z 6.12.1984 R.



PARK KULTUROWY POD NAZWĄ "PARK KULTUROWY ULICY PIOTRKOWSKIEJ"



ZABYTEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY



DRZEWIA OBJĘTE OCHRONĄ POMNIKOWĄ



GLĄZ OBJĘTY OCHRONĄ POMNIKOWĄ

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU



STREFA ODDZIAŁYWANIA OD CIEPŁOCIĄGÓW

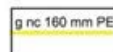


STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:



HISTORYCZNA GRANICA DZIAŁKI



ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA



OŚ KOMPOZYCYJNA KOŚCIOŁA PODWYZSZENIA ŚW. KRZYŻA



ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA



ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA - WŁASNOŚĆ PGE DYSTRYBUCJA



PROJEKTOWANY PRZEBIEG LINII KABLOWEJ 110 kV



ISTNIEJĄCA ABONENCKA STACJA TRANSFORMATOROWA



ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH



ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY



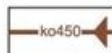
ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPRAWNY



ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPRAWNY



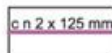
ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPRAWNY



ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPRAWNY



ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPRAWNY



ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPRAWNY



ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPRAWNY



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI

94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55 tel. (42) 680-82-60, (42) 680-82-51, tel./fax (42) 680-82-52

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: JULIANA TUWIMA, PLK. JANA KILINGSKIEGO, NAWROT I PIOTRKOWSKIEJ

DYREKTOR MPU W ŁÓDZI:

dr inż. arch. Robert Wianze

STRUKTURA FUNKCYJONALNO-PRZESTRZENNA ORAZ OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

mgr Jakub Obrzyński
mgr inż. arch. Aneta Tomczak
mgr inż. arch. Andrzej Malowski
mgr inż. Dariusz Bogusławski

KOMUNIKACJA

mgr inż. Krzysztof Gniński
mgr inż. Marek Gruchala

WOD-KAN:

mgr inż. Monika Meckler

ENERGETYKA/TELEKOMUNIKACJA:

mgr inż. Jan Chochół
mgr inż. Andrzej Zabawski

COKGĄZ:

mgr inż. Marek Subiak

BRODOWISKO PRZYRODNICZE:

mgr Anna Dłaczek - Wolska

PRZEDMIOT RYSUNKU

RYSunek PLANU

NR RYS. 1

Łódź, grudzień 2017 r.

Skala 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

AŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ M ELEKTRONICZNYM PRZEZ DARIUSZA ŚMIETANĘ A GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 14-10-2016 R. WÓ POZYTYWNE

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXVI/1682/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, plk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, plk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 7 lutego 2017 r. do 7 marca 2017 r. oraz od 14 września 2017 r. do 13 października 2017 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 7 lutego 2017 r. do 7 marca 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 21 marca 2017 r. wpłynęły 32 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5726/VII/17 z dnia 11 kwietnia 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treści 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. Żadna z uwag nie została uwzględniona w całości. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 8 marca 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 267/3 oraz 267/4 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 17.

Pani Małgorzata Strzelecka i Pani Halina Kudlińska (Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Tuwima 17) składają następujące uwagi:

- 1) „*W ścianach szczytowych obydwu budynków Wspólnoty znajdują się okna (wychodzące na wschód - na Kilińskiego oraz wychodzące na południe w kierunku budynku zwanego „Kominkiem”) doświetlające pokoje. Plan zakłada dobudowanie do tych ścian nowych budynków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dobudowanie innego budynku do takiej ściany jest niedozwolone.*”;
- 2) „*Trzy budynki posesji Tuwima 17 oraz Tuwima 17A stanowią unikalny i unikatowy kompleks (każdy budynek z innego okresu i stylu architektonicznego). Obudowanie tego kompleksu pięciopiętrowymi bryłami spowoduje zatarcie tego szczególnego charakteru, wchłonie to co ciekawe i nietypowe w obecnym rozwiązaniu.*”;
- 3) „*Obawiamy się powstania drugiego betonowego monstrum na wzór już istniejącego apartamentowca przy Tuwima 15, który słabo wpasowuje się stylem w okoliczną oryginalną zabudowę i przytłacza piękną choć niewielką willę zbudowaną w latach 1936-1938 wg projektu architekta Ignacego Gutmana.*”;
- 4) „*W budynku 4-piętrowym (poprzeczna oficyna) znajdują się wielopokojowe mieszkania, niektóre z ekspozycją wyłącznie północno-wschodnią. Wybudowanie przy naszej wschodniej granicy budynku o wysokości 20m spowoduje drastyczne dalsze ograniczenie w dostępie do światła słonecznego do tych mieszkań. Zwłaszcza do tych, które położone są na niższych piętrach.*”;
- 5) „*Znaczna część mieszkań oficyny lewej jest ogrzewana piecami na paliwo stałe – wyloty kominów znajdują się na poziomie okien 3 piętra oficyny poprzecznej. Już obecnie przy bezwietrznej pogodzie lub wschodnim wietrze podwórko bywa zadymione. Po wybudowaniu kubatury wyższej od oficyny bocznej wyloty jej kominów znajdą się w dodatkowym zagłębieniu, czego skutki, również dla zdrowia mieszkańców, będą katastrofalne.*”;

- 6) „Dobudowanie wyższego budynku do budynku niższego może prowadzić do zalegania śniegu i zastoin lodu na dachu budynku niższego, co może spowodować osłabienie dachu oraz konieczność jego odśnieżania nawet przy stosunkowo niewielkich opadach śniegu.”;
- 7) „Dobudowanie budynku w kształcie litery L (jak opisano w pkt. II powyżej) nieuchronnie doprowadzi do wycięcia drzew, które sięgają koronami 3 piętra, a które obecnie stanowią naturalne przedłużenie parku. Potrzeba dziesiątków lat, aby drzewo osiągnęło taką wysokość. Poza tym drzewa te w naturalny sposób odgradzają naszą oficynę poprzeczną od ul. Kilińskiego. Po ich wycięciu komfort mieszkania znacznie się pogorszy.”;
- 8) „Dobudowanie wysokiego budynku na przedłużeniu południowo-wschodniego rogu naszej oficyny poprzecznej odetnie jej światło od wschodu i częściowo ograniczy światło od południa, co wpłynie negatywnie na warunki życia osób zamieszkujących lokale w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego nowego budynku, zwłaszcza na niższych piętrach i tam, gdzie usytuowane są balkony.”.

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. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia powyższe wymagania poprzez wskazanie, dla nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95, linii zabudowy od strony przestrzeni publicznej, którą stanowi ul. Kilińskiego. Wskazane w projekcie planu linie zabudowy zostały poprowadzone w taki sposób, aby umożliwić uporządkowanie istniejącej struktury zabudowy oraz wytworzyć stosowną dla tego obszaru obudowę ul. Kilińskiego od strony zachodniej. Przy ich wyznaczaniu wzięto pod uwagę potrzebę zachowania, w jak największym stopniu, występującej na ww. nieruchomości zieleni wysokiej. Należy również zauważyć, że projekt planu, poprzez wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie przesądza o ostatecznym kształcie zabudowy, wskazuje on jedynie miejsce jej możliwej lokalizacji. Przyjęte ustalenia projektu planu, w tym m.in. maksymalna wysokość zabudowy, nie uwzględniają ograniczeń w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w tym 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Ad.2. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Zgodnie z ustaleniami projektu planu obudowa wspomnianego w uwadze kompleksu możliwa jest jedynie od strony nieruchomości położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95, od których ww. kompleks jest w większości zasłonięty i niewidoczny jako całość. Wgląd od strony ul. Tuwima oraz od strony Parku im. Henryka Sienkiewicza pozostanie niezmieniony. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór wskazanego w uwadze kompleksu świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad.3. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Wskazana w projekcie planu wysokość nowej zabudowy dla nieruchomości położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95 wynosząca 21,0 m nawiązuje do wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie (ul. Kilińskiego 84, 86, 88 i 93).

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. Należy również zaznaczyć, że w najbliższym sąsiedztwie występuje także zabudowa historyczna znacznie przewyższająca przyjęte w projekcie planu 21,0 m (ul. Tuwima 30, 38 – ok. 25,0 m, ul. Tuwima 36, 40 – ok. 30,0 m).

Ad.4. Przyjęte ustalenia projektu planu, w tym m.in. maksymalna wysokość zabudowy, nie uwzględniają ograniczeń w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w tym 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Ad.5. Wskazana w projekcie mpzp wysokość zabudowy wynosząca 21,0 m jest wartością określoną dla całego terenu 3.05.MW/U, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 93. Oznacza to, że plan dopuszcza możliwość nadbudowy istniejących oficyn bocznych, zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. Tuwima 17 do wysokości 21,0 m lub powstanie w ich miejscu nowej zabudowy o takiej wysokości. Należy również zauważyć, że ze względu na występowanie w rejonie śródmieścia dużej liczby kotłowni lokalnych, emitujących do atmosfery znaczne ilości zanieczyszczeń, zgodnie z uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy dążyć do sukcesywnego eliminowania palenisk i zastępowania ich ekologicznymi źródłami zasilania. Jako alternatywny nośnik energii należy rozwijać: gaz, energię elektryczną i c.o. Takie działania byłyby zgodne z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego Nr 3/2005 z dnia 1 kwietnia 2005 r. w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 101 poz. 1004). W związku z powyższym oraz w związku z tym, że plan miejscowy jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, możliwe do zrealizowania zagospodarowanie poszczególnych terenów lokalizacja kominów nie może być czynnikiem warunkującym dopuszczalne zasady kształtowania nowej zabudowy.

Ad.6. Wskazana w projekcie mpzp wysokość zabudowy wynosząca 21,0 m jest wartością określoną dla całego terenu 3.05.MW/U, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 93. Oznacza to, że plan dopuszcza także możliwość nadbudowy istniejących oficyn bocznych, zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. Tuwima 17, do wysokości 21,0 m lub powstanie w ich miejscu nowej zabudowy o tej samej wysokości. Celem kształtowania zasad zabudowy w planie miejscowym nie jest wprost dopasowywanie wysokości nowej zabudowy do wysokości poszczególnych budynków istniejących na działkach sąsiednich. Plan musi określać zasady kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem ładu w procesie planowania Miasta. Ponadto należy zauważyć, że obowiązkiem właścicieli jest dbanie o czystość i porządek na swoich nieruchomościach. W szczególności należy do nich dbałość o należyty stan techniczny budynku, w tym niedopuszczanie do przeciążenia konstrukcji budynku przez zalegający na dachu śnieg i zapewnienie w razie konieczności odśnieżania dachu i elementów elewacji budynku. Obowiązek ten obejmuje także usuwanie sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych, mogących zagrozić bezpieczeństwu osób znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

Ad.7. Przy wyznaczaniu linii zabudowy na nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95 wzięto pod uwagę jej aktualne zagospodarowanie. W związku z tym, że w części wschodniej ww. nieruchomości występuje istniejąca wartościowa zieleń wysoka, stanowiąca wizualne przedłużenie Parku im. Henryka Sienkiewicza, linie zabudowy w projekcie planu zostały poprowadzone w taki sposób, aby ochronić ww. zieleń, uporządkować istniejącą strukturę zabudowy oraz wytworzyć stosowną dla tego obszaru obudowę ul. Kilińskiego od strony zachodniej. Należy również zauważyć, że projekt planu, poprzez wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie przesądza o ostatecznym kształcie zabudowy, wskazuje on jedynie miejsce jej możliwej lokalizacji. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze

szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych W związku z powyższym nie przesądza również o konieczności wycinania jakiegokolwiek drzew.

Ad.8. Przyjęte ustalenia projektu planu, w tym m.in. maksymalna wysokość zabudowy, nie uwzględniają ograniczeń w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w tym 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 13 marca 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 238/1, 237/18, 237/21 i 237/97 w obrębie S-6 przy ul. Sienkiewicza 47 (teren 2.01.PP/U).

Central Fund of Immovables Sp. z o.o. wnosi o:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) „ustalenie przeznaczenia podstawowego: usługi, zamieszkanie zbiorowe i zabudowa mieszkaniowa oraz parking kubaturowy podziemny.”;
- 3) „ustalenie linii zabudowy biegnącej po granicy naszych wszystkich działek na styku z przestrzenią publiczną z każdej strony terenu z możliwym dopasowaniem linii zabudowy do osi kompozycyjnej Kościoła dla kondygnacji nadziemnych oraz aranżacją przez nas ciągu publicznego (w ramach osi kompozycyjnej) po naszym terenie.”;
- 4) „ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%.”;
- 5) „ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy maksymalnie 8,0 liczonego dla Kondygnacji nadziemnych.”;
- 6) „maksymalną wysokość elewacji frontowych od strony ul. Sienkiewicza do 25 m, jak to zostało globalnie zdefiniowane w Strategii Przestrzennej Miasta autorstwa architekta miasta Marka Janiaka, natomiast od strony Placu Komuny Paryskiej do wysokości 35 m.”;
- 7) „indywidualne ustalenie możliwości przekształceń zabytku będącego w ewidencji, nr E16, w sposób umożliwiający zachowanie jedynie ściany frontowej od ul. Sienkiewicza, jako jedyne go elementu o wartości zabawkowej i rozbiórkę przekształconej architektonicznie reszty budynku w celu możliwości realizacji układu funkcjonalnego budynku dostosowanego do współczesnych potrzeb i standardów.”

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. Uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia podstawowego dla działek nr 238/1, 237/18, 237/21 i 237/97. Należy zauważyć, że w ramach ww. przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane również wszelkie budynki zamieszkania zbiorowego.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie dopuszczenia parkingu kubaturowego podziemnego jako przeznaczenia podstawowego. Tego typu obiekt stanowić powinien jedynie uzupełnienie dla realizowanego w danym terenie przeznaczenia, w związku z czym może być jedynie wskazany, podobnie jak w pozostałych terenach MW/U na obszarze planu, jako przeznaczenie uzupełniające.

Ad.3. Uwaga została uwzględniona w zakresie wyznaczenia linii zabudowy biegnącej po granicy przedmiotowej nieruchomości na styku z przestrzeniami publicznymi położonymi od strony południowej, wschodniej i zachodniej.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie wyznaczenia linii zabudowy biegnącej po północnej granicy nieruchomości wskazanej w uwadze. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków, którymi został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków i ustanowienie parku kulturowego. Obszar ten położony jest również w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka”. 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 zabudowy. Powyższe zależności oraz walory architektoniczne i przestrzenne kościoła Podwyższenia św. Krzyża miały wpływ na wyznaczanie przebiegu linii zabudowy, ograniczającej możliwość sytuowania zabudowy na przedmiotowej nieruchomości od strony północnej. Przy realizacji zabudowy należy uwzględnić lokalizację wskazanej w planie strefy ekspozycji ww. kościoła. Jej uwzględnienie jest niezbędne dla zapewnienia właściwej ochrony widokowej z Placu Komuny Paryskiej - przestrzeni publicznej będącej przedmiotem działań rewitalizacyjnych. Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z zawartą w § 4 ust. 1 pkt 9 projektu planu miejscowego definicją linii zabudowy nieprzekraczalnej jednym z elementów budynku, który może znaleźć się poza liniami zabudowy są podziemne części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem.

Ad.4. W wyniku uwzględnienia uwagi w pkt. 1 w ramach ponowienia procedury planistycznej dokonano korekty projektu planu polegającej na ustaleniu wskaźnika powierzchni zabudowy dla nowo wydzielonego terenu 2.02.MW/U. Wskazany w projekcie planu wskaźnik wyznaczony został w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Stanowi on wartość maksymalną uwzględniającą aktualne oraz możliwe do zrealizowania zagospodarowanie nieruchomości. Przyjęcie wartości wskaźnika wynoszącej maksimum 70% zamiast wskazanych w uwadze 100% związane jest z koniecznością uwzględnienia różnorodnych uwarunkowań, na które składają się m.in. istniejące zagospodarowanie nieruchomości, której część zabudowana jest zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, lokalizacja wskazanej w planie strefy ekspozycji kościoła Podwyższenia św. Krzyża, a także potrzeba zapewnienia odpowiednich uwarunkowań przestrzennych i lokalizacyjnych dla możliwej do zrealizowania w ramach nieruchomości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Przy ustalaniu wielkości wskaźnika bardzo ważną rolę odgrywa także istniejący oraz potencjalny stopień zainwestowania nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, który w omawianym przypadku, tj. w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, kształtuje się na poziomie 70%. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.

Ad.5. W wyniku uwzględnienia uwagi w pkt. 1 w ramach ponowienia procedury planistycznej dokonano korekty projektu planu polegającej na ustaleniu intensywności zabudowy dla nowo wydzielonego terenu 2.02.MW/U. Przyjęcie wartości wskaźnika wynoszącej maksimum 3,25 zamiast wskazanych w uwadze 8,0 związane jest z koniecznością uwzględnienia różnorodnych uwarunkowań, na które składają się m.in. skala zabudowy występującej na danym obszarze oraz istniejące zagospodarowanie nieruchomości, której część zabudowana jest zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków. Ponadto należy zauważyć, że 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. Obszar ten położony jest również w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 8,0 wiązałoby się z koniecznością zwiększenia przyjętych w projekcie planu: wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy, co z kolei byłoby sprzeczne z parametrami i wskaźnikami zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto przyjęcie zwiększonych wartości wskaźników umożliwiłoby realizację budynku, który wpłynąłby na zaburzenie kompozycyjnego odbioru historycznie ukształtowanej dominanty, którą stanowi Kościół Podwyższenia św. Krzyża.

Ad.6. Przytoczony w uwadze zapis Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) mówiący o tym, że wysokość budynków nie powinna przekraczać 25 m stanowi ogólną zasadę odnoszącą się do całej strefy wielkomiejskiej, którą należy stosować przy opracowywaniu planów miejscowych. W ww. Strategii znajduje się jednak również zapis mówiący o tym, że wysokości nowych budynków muszą odpowiadać historycznym parametrom. Oznacza to, że wskazana wartość jest wartością maksymalną, która powinna być dostosowana do lokalnych uwarunkowań, w tym skali zabudowy występującej na danym terenie. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto 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. Obszar ten położony jest również w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Przyjęcie proponowanych w uwadze wartości maksymalnych wysokości zabudowy mogłoby stworzyć takie zagrożenie. Mogłoby również zaburzyć kompozycyjny odbiór dominanty, jaką jest Kościół Podwyższenia św. Krzyża. W związku z powyższym oraz w wyniku uwzględnienia uwagi w pkt. 1 w ramach ponowienia procedury planistycznej dokonano korekty projektu planu polegającej na ustaleniu dla nowo wydzielonego terenu 2.02.MW/U maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 20,0 m.

Ad.7. Budynek oznaczony na rysunku planu symbolem E16 (kamienica frotowa położona przy ul. Sienkiewicza 47), został wpisany do gminnej ewidencji zabytków ze względu na istniejący zabytkowy charakter całego obiektu, a nie tylko jego ściany frontowej.

W projekcie planu zawarte są szczegółowe zapisy dotyczące jego ochrony oraz możliwości przekształceń, które zostały ustalone z właściwymi służbami konserwatorskimi, w tym m.in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 14 marca 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 254/2 i 254/3 w obrębie S-6 przy ul. Sienkiewicza 65 i działki nr 469 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 10.

REAL INVEST GROUP Jacek Stasik reprezentowana przez Pana Bartłomieja Zgorzelskiego:

- 1) Wnosi o „zwiększenie możliwości zabudowania wyznaczonej na terenie 2KDDW strefy przejścia i przejazdu będącej na styku z budynkiem, którego ściana została wyznaczona do zagospodarowania” poprzez dodanie do § 5 pkt 6 lit. c tiret pierwsze w brzmieniu: „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”,zapisu w brzmieniu: „z zastrzeżeniem realizacji otworów w ścianie budynku na granicy terenów 2KDDW oraz 1.08MWU w przypadku, której zabrania się lokalizowania otworów w pasie 4 m mierzonym od ściany frontowej budynku, z dopuszczeniem lokalizowania otworów wyposażonych w stolarkę o parametrach w zakresie ochrony przeciwpożarowej nie niższych niż ściana, w której zostały umieszczone”;
- 2) Wnosi o „dopuszczenia nadbudowy hali szedowej o nie więcej niż do wysokości 22 m oraz dopuszczenie wprowadzenia nowych podziałów poziomych w budynku przy zachowaniu oryginalnej formy istniejącej elewacji.”;
- 3) Składa uwagę dotyczącą wyznaczonej w terenie 2KKDW strefy przejścia i przejazdu - „Ze względu na wyznaczoną na terenie 2KKDW na działce nr 469 strefę przejazdu i przejścia o szerokości około 15,65 m (zgodnie z rysunkiem wyłożonego planu odległość od granicy z działką drogową do istniejącego budynku

na działce nr 262/3) i dopuszczalnej w niej wysokości zabudowy 25 m powstaje dysonans z przywołanym zapisem, który pozwala na zabudowę wysokości 25 m jedynie w pasie 15,0 od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej.” Składający uwagę sugeruje aby dla działki nr 469 wprowadzić zastrzeżenie poprzez dodanie do § 17 ust. 5 pkt 3 lit. d tiret drugie zapisu w brzmieniu: „z zastrzeżeniem działki nr 469, dla której ustala się pas o szerokości równej odległości mierzonej do frontowej ściany zlokalizowanej na działce nr 469 oficyny” lub ujednolicenie zapisów w sposób, który pozwoli jednoznacznie zdefiniować parametry dopuszczalnej na działce nr 469 zabudowy oraz zapobiegnie powstawaniu „dziur” między nową zabudową na owej działce a istniejącym budynkiem na działce nr 262/3;

- 4) Wnosi o dodanie zapisu dopuszczającego realizowanie na dachach budynków istniejących oraz dachach nowej zabudowy tzw. zielonych dachów.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. W związku z wyznaczeniem na działce nr 469 drogi publicznej łączącej ul. Nawrot z ul. Tuwima ślepa ściana oficyny zachodniej usytuowanej przy ul. Nawrot 12 znalazła się w granicy z przestrzenią publiczną (teren 2KDDW). W związku z powyższym istnieje potrzeba przekształcenia całej ww. ściany, a nie tylko jej części, w taki sposób aby, stanowiła ona właściwą obudowę dla nowo wykształconej przestrzeni publicznej. W tym celu wprowadzono do projektu planu stosowne ustalenia nakazujące ukształtowanie oznaczonych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków jako elewacji frontowych, przy przebudowie budynku, którego część stanowią, poprzez zastosowanie co najmniej jednego z określonych w projekcie planu rozwiązań.

Ad.2. Część uwagi dotycząca możliwości nadbudowy hali szedowej została odrzucona na etapie rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta ze względu na to, że przedmiotowy budynek jest zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, dla którego nie przewidziano możliwości nadbudowy. W ramach ponownienia procedury planistycznej do projektu planu zostały wprowadzone zmiany w zakresie możliwości nadbudowy hali szedowej, które uwzględniły żądania zawarte w uwadze oraz spowodowały, że w tej części stała się ona bezprzedmiotowa. Wprowadzenie powyższych zmian było warunkiem koniecznym do spełnienia w celu uzyskania pozytywnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W związku z powyższym uwaga w tej części stała się bezprzedmiotowa.

Projekt planu miejscowego ustala zasady ochrony dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wskazując przy tym katalog możliwych przekształceń. Nie odnosi się on do przekształceń związanych z wnętrzami budynków zabytkowych. W związku z powyższym część uwagi określającą dopuszczenie wprowadzenia nowych podziałów poziomych w budynku uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.3. Wskazanie w projekcie planu strefy przejścia i przejazdu w pierzei ul. Nawrot, tj. obszaru, na którym dopuszczona zostanie możliwość realizacji zabudowy nad wyznaczoną w planie drogą publiczną oznaczoną symbolem 2KDDW, miało na celu umożliwienie uzupełnienia historycznej pierzei ulicy. Ustalenie to spełnia 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 zasad kształtowania zabudowy w strefie wielkomiejskiej. Określona w projekcie planu głębokość strefy nawiązuje do głębokości historycznych kamienic frontowych i wskazuje maksymalny możliwy zasięg nowej zabudowy. Rozszerzenie strefy przejścia i przejazdu zgodnie z uwagą, tj. do frontowej ściany oficyny zlokalizowanej na działce nr 469 skutkowałoby możliwością realizacji budynku frontowego o głębokości ponad 20 m (która znacznie odbiega od ww. historycznych głębokości zabudowy). Przyjęte w projekcie planu ustalenia, tj. przebieg linii zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz maksymalna wysokość nowej zabudowy, w sposób jednoznaczny definiują parametry zabudowy na działce nr 469. Powyższe ustalenia umożliwiają także uzupełnianie istniejących w zabudowie luk oraz zapobiegają powstawaniu nowych. Wskazana w uwadze różnica pomiędzy zapisami dotyczącymi maksymalnej wysokości dla terenu 1.08.MW/U oraz strefy przejścia i przejazdu w terenie 2KDDW nie stanowi rozbieżności. Zgodnie z przyjętymi ustaleniami projekt planu daje możliwość aby część potencjalnego budynku usytuowana w strefie przejścia i przejazdu w odległości większej niż 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 4KDL była wyższa o 3,0 m niż część tego samego budynku usytuowana w tej samej odległości ale w terenie 1.08.MW/U.

Ad.4. Projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących możliwości realizacji zielonych dachów zarówno w przypadku budynków istniejących jak i nowej zabudowy. Brak ww. regulacji oznacza, że tego typu zagospodarowanie powierzchni dachów jest dopuszczone. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 14 marca 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 254/2 i 254/3 w obrębie S-6 przy ul. Sienkiewicza 65 i działki nr 469 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 10.

REAL INVEST GROUP Jacek Stasik reprezentowana przez Pana Bartłomieja Zgorzelskiego wnosi o:

- 1) dopuszczenia nadbudowy zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem E22:
 - a) budynku frontowego o nie więcej niż do wysokości 22 m pod warunkiem wycofania nadbudowanej części tak, aby nie była widoczna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL,
 - b) budynku oficyny bocznej o nie więcej niż do wysokości 22 m,
 - c) budynku oficyny poprzecznej o 1 kondygnację i nie więcej niż do wysokości 22 m oraz dopuszczenie wprowadzenia nowych podziałów poziomych w budynku przy zachowaniu oryginalnej formy elewacji,
 - d) hali szedowej o nie więcej niż do wysokości 22 m oraz dopuszczenie wprowadzenia nowych podziałów poziomych w budynku przy zachowaniu oryginalnej formy istniejącej elewacji.
- 2) dokonanie korekty zapisu § 17 ust. 5 pkt 2 lit. c w brzmieniu: „*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,*”
poprzez zastąpienie sformułowania „*a także*” sformułowaniem „*i/lub*”;
- 3) zmianę określonej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy w terenie 1.08.MW/U, w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDL, poprzez zastosowanie jednego z poniższych wariantów:
 - a) zwiększenia maksymalnej wysokości z 20,0 m na 22,0 m,
 - b) wprowadzenie zapisu dopuszczającego zwiększenie maksymalnej wysokości do 22,0 m pod warunkiem wycofania części przekraczającej limit 20,0 m tak aby nie była widoczna z terenu drogi publicznej 3KDL;
- 4) dodanie zapisów dopuszczających realizowanie:
 - a) na dachach budynków istniejących oraz dachach nowej zabudowy tzw. zielonych dachów,
 - b) przekryć dachowych podwórzy i dziedzińców;
- 5) dodanie do § 24 ust. 5 zapisu w następującym brzmieniu: „*dopuszczenie realizacji zabudowy nad ulicą 2KDDW między budynkami zlokalizowanymi na działkach nr 254/2 oraz 254/4 z zachowaniem usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 22,0 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 6,0 m.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. Część uwagi dotycząca możliwości nadbudowy oficyny bocznej, oficyny poprzecznej oraz hali szedowej została odrzucona na etapie rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta ze względu na to, że przedmiotowe budynki są zabytkami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków, dla których nie przewidziano możliwości nadbudowy. W ramach ponowienia procedury planistycznej do projektu planu, zostały wprowadzone zmiany, które uwzględniły część żądań zawartych w uwadze dotyczących możliwości nadbudowy oficyny bocznej, oficyny poprzecznej oraz hali szedowej. Wprowadzenie powyższych zmian było warunkiem koniecznym do spełnienia w celu uzyskania pozytywnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W związku z powyższym uwaga w tej części stała się bezprzedmiotowa.

Do projektu planu wprowadzono również zmiany umożliwiające nadbudowę budynku frontowego. Nie umożliwiają one jednak nadbudowy, o której mowa w uwadze, tj. do 22 m. Dają możliwość nadbudowy do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 16,0 m w przypadku realizacji jednej kondygnacji oraz do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 20,0 m w przypadku realizacji dwóch kondygnacji, pod warunkiem wycofania drugiej kondygnacji o odległość minimum 1,5 m w stosunku do pierwszej nadbudowanej kondygnacji. Przyjęte rozwiązanie wynika z konieczności ochrony układu urbanistycznego zachodniej pierzei ul. Sienkiewicza oraz związanej z tym konieczności zachowania w możliwie niezmienionym kształcie m.in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących pierzeję ulicy.

Projekt planu miejscowego ustala zasady ochrony dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wskazując przy tym katalog możliwych przekształceń. Nie odnosi się on do przekształceń związanych z wnętrzami budynków zabytkowych. W związku z powyższym część uwagi dotyczącą dopuszczenia wprowadzenia nowych podziałów poziomych w budynku hali szedowej uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.2. Zgodnie z przytoczonym w uwadze zapisem projektu planu zwiększenie maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy należy rozumieć rozłącznie, jako możliwe zarówno w przypadku, gdy na nieruchomości jest realizowany budynek, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, jak i w przypadku gdy realizowane jest wyłącznie przekrycie znajdującego się na niej podwórza, bądź dziedzińca.

W związku z tym, że proponowana zmiana zapisu nie zmienia sensu przyjętego w planie ustalenia uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad.3. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków, którymi został objęty. Są nimi: wpis do rejestru zabytków i ustanowienie parku kulturowego. Ponadto obszar ten położony jest w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka”. 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.

Ad.4. Projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących możliwości realizacji zielonych dachów zarówno w przypadku budynków istniejących jak i nowej zabudowy. Brak ww. regulacji oznacza, że tego typu zagospodarowanie powierzchni dachów jest dopuszczone. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Zgodnie z § 9 pkt 9 lit. f projekt planu wskazuje realizację zadaszenia podwórzy i dziedzińców jako jedną z dopuszczonych robót budowlanych związanych z rozbudową zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ich realizacja wiąże się jednak z koniecznością spełnienia warunku zachowania i ekspozycji elementów detalu architektonicznego elewacji budynków. W związku z powyższym część uwagi dotyczącą dodania zapisu dopuszczającego realizowanie przekryć dachowych podwórzy i dziedzińców uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.5. W ramach przedmiotowej nieruchomości nie występuje działka o numerze 254/4. Składającemu uwagę chodziło zapewne o działkę nr 254/3. Uwaga została odrzucona na etapie rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta ze względu na to, że przedmiotowe budynki są zabytkami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków, dla których nie przewidziano możliwości tego rodzaju rozbudowy. W ramach ponowienia procedury planistycznej do projektu planu, zostały wprowadzone zmiany, polegające na wskazaniu w ramach terenu 2KDDW strefy przejścia i przejazdu położonej pomiędzy zabytkami oznaczonymi symbolem E22 (zlokalizowanymi na działkach nr 254/2 oraz 254/3), w której dopuszczono realizację zabudowy nad ulicą na warunkach odmiennych niż proponowane w uwadze, tj. usytuowanie zabudowy na wysokości minimum 7,0 m do wysokości maksimum 22,0 m, licząc od poziomu terenu. Wprowadzenie powyższych zmian było warunkiem koniecznym do spełnienia w celu uzyskania pozytywnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 14 marca 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 254/2 i 254/3 w obrębie S-6 przy ul. Sienkiewicza 65 i działki nr 469 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 10.

REAL INVEST GROUP Jacek Stasik reprezentowana przez Pana Bartłomieja Zgorzelskiego:

- 1) Wnosi o „*zwiększenie możliwości zabudowania działki nr 469*” poprzez dodanie do § 5 pkt 6 lit. c tiret pierwsze w brzmieniu: „*nakaz ukształtowania oznaczonych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków jako elewacji frontowych, przy przebudowie budynku, którego część stanowi, 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*”,

zapisu w brzmieniu: „*z zastrzeżeniem ściany budynku na granicy terenów 2KDDW oraz 1.08.MW/U w przypadku, które zabrania się lokalizowania w niej otworów*”.

- 2) Składa uwagę dotyczącą wyznaczonej w terenie 2KKDW strefy przejścia i przejazdu - „*Ze względu na wyznaczoną na terenie 2KKDW na działce nr 469 strefę przejazdu i przejścia o szerokości około 15,65m (zgodnie z rysunkiem wyłożonego planu odległość od granicy z działką drogową do istniejącego budynku na działce nr 262/3) i dopuszczalnej w niej wysokości zabudowy 25m powstaje dysonans z przywołanym zapisem, który pozwala na zabudowę wysokości 25m jedynie w pasie 15,0 od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej.*” Składający uwagę sugeruje aby dla działki nr 469 wprowadzić zastrzeżenie poprzez dodanie do § 17 ust. 5 pkt 3 lit. d tiret drugie zapisu w brzmieniu: „*z zastrzeżeniem działki nr 469 dla której ustala się pas o szerokości równej odległości mierzonej do frontowej ściany zlokalizowanej na działce nr 469 oficyny*” lub ujednolicenie zapisów w sposób, który pozwoli jednoznacznie zdefiniować parametry dopuszczalnej na działce nr 469 zabudowy oraz zapobiegnie powstawaniu „dziur” między nową zabudową na owej działce a istniejącym budynkiem na działce nr 262/3;
- 3) Wnosi o dodanie zapisu dopuszczającego realizowanie na dachach budynków istniejących oraz dachach nowej zabudowy tzw. zielonych dachów;
- 4) Wnosi o dodanie do § 24 ust. 5 zapisu w następującym brzmieniu: „*dopuszczenie realizacji zabudowy nad ulicą 2KDDW na obszarze działki nr 469 z zachowaniem usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksymalnej zgodnej z zapisami § 17.5 pkt 3 ppkt. D; do wysokości 4,5 m dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie pionowych elementów konstrukcyjnych budynku, z zachowaniem przejścia i przejazdu wolnego od przeszkód o szerokości minimum 6,0 m.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. W związku z wyznaczeniem na działce nr 469 drogi publicznej łączącej ul. Nawrot z ul. Tuwima ślepa ściana oficyny zachodniej usytuowanej przy ul. Nawrot 12 znalazła się w granicy z przestrzenią publiczną (teren 2KDDW). W związku z powyższym istnieje potrzeba przekształcenia całej ww. ściany, a nie tylko jej części, w taki sposób aby, stanowiła ona właściwą obudowę dla nowo wy-

kształconej przestrzeni publicznej. W tym celu wprowadzono do projektu planu stosowne ustalenia nakazujące ukształtowanie oznaczonych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków jako elewacji frontowych, przy przebudowie budynku, którego część stanowią, poprzez zastosowanie co najmniej jednego z określonych w projekcie planu rozwiązań.

Ad.2. Wskazanie w projekcie planu strefy przejścia i przejazdu w pierzei ul. Nawrot, tj. obszaru na którym dopuszczona zostanie możliwość realizacji zabudowy nad wyznaczoną w planie drogą publiczną oznaczoną symbolem 2KDDW, miało na celu umożliwienie uzupełnienia historycznej pierzei ulicy. Ustalenie to spełnia 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 zasad kształtowania zabudowy w strefie wielkomiejskiej. Określona w projekcie planu głębokość strefy nawiązuje do głębokości historycznych kamienic frontowych i wskazuje maksymalny możliwy zasięg nowej zabudowy. Rozszerzenie strefy przejścia i przejazdu zgodnie z uwagą, tj. do frontowej ściany oficyny zlokalizowanej na działce nr 469 skutkowałoby możliwością realizacji budynku frontowego o głębokości ponad 20 m (która znacznie odbiega od ww. historycznych głębokości zabudowy). Przyjęte w projekcie planu ustalenia, tj. przebieg linii zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu oraz maksymalna wysokość nowej zabudowy, w sposób jednoznaczny definiują parametry zabudowy na działce nr 469. Powyższe ustalenia umożliwiają także uzupełnianie istniejących w zabudowie luk oraz zapobiegają powstawaniu nowych. Wskazana w uwadze różnica pomiędzy zapisami dotyczącymi maksymalnej wysokości dla terenu 1.08.MW/U oraz strefy przejścia i przejazdu w terenie 2KDDW nie stanowi rozbieżności. Zgodnie z przyjętymi ustaleniami projekt planu daje możliwość, aby część potencjalnego budynku usytuowana w strefie przejścia i przejazdu w odległości większej niż 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 4KDL była wyższa o 3,0 m niż część tego samego budynku usytuowana w tej samej odległości ale w terenie 1.08.MW/U.

Ad.3. Projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących możliwości realizacji zielonych dachów zarówno w przypadku budynków istniejących jak i nowej zabudowy. Brak ww. regulacji oznacza, że tego typu zagospodarowanie powierzchni dachów jest dopuszczalne. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.4. Wskazanie w projekcie planu strefy przejścia i przejazdu w pierzei ul. Nawrot, nad terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDDW, miało na celu umożliwienie uzupełnienia historycznej pierzei ulicy. Ustalenie to spełnia 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 zasad kształtowania zabudowy w strefie wielkomiejskiej. Określona głębokość strefy nawiązuje do głębokości historycznych kamienic frontowych i wskazuje maksymalny możliwy zasięg nowej zabudowy. Przyjęte rozwiązanie daje możliwość wytworzenia dwóch połączonych ze sobą wnętrz, które docelowo stanowić mają ciekawie urządzonej przestrzeń publiczną o charakterze jednoprzestrzennego ciągu komunikacyjnego, realizowaną w ramach rewitalizacji obszaru centrum Łodzi. Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy nad ulicą 2KDDW na całym obszarze działki nr 469 dałoby możliwość wytworzenia tunelu o długości ok. 43,0 m, co wpłynęłoby na obniżenie atrakcyjności realizowanej we wnętrzu kwartału przestrzeni publicznej. Dodatkowo miałyby to również niekorzystny wpływ na odbiór wizualny poszczególnych zabytków graniczących z terenem 2KDDW (oznaczonych symbolem E22) oraz zaburzyłoby relację przestrzenną pomiędzy nimi.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 14 marca 2017 r.,
- dotyczy: działki nr 288/4 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 30.

Pani Agata Łapuchowska i Pan Adam Wojtalik składają następujące uwagi:

- 1) wnoszą o wykreślenie z projektu planu propozycji wprowadzenia ciągu pieszego na terenie nieruchomości ul. Nawrot 30;
- 2) „projekt planu nie zakłada konieczności lokalizacji usług w pierzei ulicy Nawrot oraz funkcji towarzyszących, w tym usług, na obszarze parku H. Sienkiewicza, negując tym samym konieczność stworzenia „pasażu” - jako elementu charakterystycznego dla przestrzeni miejskiej związanego historycznie zarówno z funkcją komunikacyjną, jak i handlową. Wynikające z tego, prawdopodobnie niewystarczające, potoki ru-

chu pieszego skutkować będą tworzeniem się miejsc potencjalnie niebezpiecznych, będących inkubatorem rozwoju patologii społecznych, co jest sprzeczne z prowadzonym obecnie procesem rewitalizacji terenów śródmiejskich”;

- 3) „*propozycja kształtowania linii pierzowej wewnątrz podwórka Nawrot 30 (...) z uwagi na jego nieregularny kształt jest pomysłem dość abstrakcyjnym i zupełnie niezrozumiałym. Według wszelkich definicji, zarówno tych z opracowań profesjonalnych, jak i powszechnych dostępnych m. in. w Słowniku Języka Polskiego PWN, pierzeja to „frontowa ściana zabudowy ulicy lub placu”;*
- 4) „*zadziwiająca jest propozycja kształtowania ścian szczytowych istniejących budynków, jako elewacje frontowe, która w jasny sposób wymusza i narzuca postmodernistyczny charakter rozwiązań projektowych. Pomysł ten jest bezzasadny i nierealny pod względem funkcjonalności oraz kosztów. Ponadto zapisy dotyczące istniejących, głównie szczytowych ścian budynków, są niespójne. Definicje znajdujące na rysunku planu nie pokrywają się z zapisami § 9 ust. 10 pkt e), gdzie dotyczą wyłącznie budynków zabytkowych”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. Wyznaczenie fragmentu przedmiotowej nieruchomości jako terenu ciągu pieszego (2KDX) 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. Wyznaczony ciąg pieszy umożliwi połączenie dwóch wskazanych do rewitalizacji w ramach projektu nr 5 przestrzeni publicznych, do których należą Park im. Henryka Sienkiewicza oraz ul. Nawrot. Stanowić on będzie także ważną część systemu powiązań międzykwartałowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące jak i projektowane przestrzenie publiczne. Zapisy planu będą stanowić podstawy dla realizowanych działań przestrzennych. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawia, a nie pogarsza, stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę 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 dokonano korekt granic terenów 3.07.MW/U, 3.08.MW/U oraz 2KDX, w wyniku których przebieg ciągu pieszego został wyprostowany. Przyjęcie takiego rozwiązania umożliwiło włączenie części działki nr 288/4 w granice terenu 3.08.MW/U w celu jej przeznaczenia na polepszenie nieruchomości położonej przy ul. Nawrot 30 w formie ogrodzonego podwórka.

Ad.2. Zgodnie z § 5 pkt 5 lit. b projekt planu zakazuje lokalizacji mieszkań, w kondygnacji parteru w częściach budynków, usytuowanych bezpośrednio przy liniach rozgraniczających m.in. z ulicą Nawrot (5KDL). Zgodnie z § 5 pkt 5 lit. c zakazuje lokalizacji miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych. W związku z powyższym należy stwierdzić, że jedyną funkcją możliwą do zrealizowania w parterach budynków jest funkcja usługowa. Z kolei na obszarze Parku im. Henryka Sienkiewicza projekt planu wskazuje jako przeznaczenie uzupełniające usługi kultury oraz usługi nauki i szkolnictwa wyższego. Zestawienie przytoczonych ustaleń planu z faktem, że wskazany w projekcie planu ciąg pieszy umożliwi połączenie dwóch wyznaczonych do rewitalizacji w ramach projektu nr 5 przestrzeni publicznych, do których należą Park im. Henryka Sienkiewicza oraz ul. Nawrot,

pozwała sądzić, że stanowić on będzie ważną część systemu powiązań między kwartałowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące jak i projektowane przestrzenie publiczne. Ponadto należy zauważyć, że 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.

Ad.3. 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 2KDX 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 elewacjach budynków kamienicy frontowej oraz oficyny bocznej wynika z potrzeby ochrony kształtu brył istniejących obiektów zabytkowych, oznaczonych w projekcie planu symbolem E35, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

Ad.4. Wskazany w projekcie planu na działce 288/4 ciąg pieszy, oznaczony symbolem 2KDX stanowi ważną część systemu powiązań między kwartałowych na obszarze śródmieścia. W związku z powyższym oraz związaną z tym potrzebą właściwego ukształtowania obudowy wskazanego w projekcie planu ciągu pieszego 2KDX, w projekcie planu przyjęto ustalenia mające na celu przekształcenie ślepych ścian budynków usytuowanych na nieruchomościach przy Nawrot 28 oraz ich ukształtowanie jako elewacji frontowych.

Wskazane na rysunku planu ściany zewnętrzne istniejących budynków wymagających ukształtowania jako elewacje frontowe stanowią części istniejących budynków niebędących zabytkami. Ustalenia planu, które odnoszą się do możliwości ich kształtowania znajdują się w § 5 pkt 6 lit. c i brzmią w sposób następujący: „*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,*”

W przytoczonym w uwadze § 9 pkt 10 lit. e znajdują się natomiast wyłącznie ustalenia dla ścian wymagających ukształtowania jako elewacje frontowe stanowiących części zabytków wpisanych do ewidencji zabytków. W związku z powyższym część uwagi dotyczącą niespójności zapisów uznaje się za bezprzedmiotową.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 14 marca 2017 r.,
- dotyczy: działki nr 288/4 w obrębie S-6 przy ul. Nawrot 30.

Trzy Wspólnoty Mieszkaniowe in gremio wnoszą o wykreślenie z projektu planu zagospodarowania przestrzennego propozycji wprowadzenia ciągu pieszego na terenie nieruchomości ul. Nawrot 30.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wyznaczenie fragmentu przedmiotowej nieruchomości jako terenu ciągu pieszego (2KDX) 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. Wyznaczony ciąg pieszy umożliwi połączenie dwóch wskazanych do rewitalizacji w ramach projektu nr 5 przestrzeni publicznych, do których należą Park im. Henryka Sienkiewicza oraz ul. Nawrot. Stanowić on będzie także ważną część systemu powiązań międzykwartałowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące jak i projektowane przestrzenie publiczne. Zapisy planu będą stanowić podstawy dla realizowanych działań przestrzennych. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawia, a nie pogarsza, stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę 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 dokonano korekt granic terenów 3.07.MW/U, 3.08.MW/U oraz 2KDX, w wyniku których przebieg ciągu pieszego został wyprostowany. Przyjęcie takiego rozwiązania umożliwiło włączenie części działki nr 288/4 w granice terenu 3.08.MW/U w celu jej przeznaczenia na polepszenie nieruchomości położonej przy ul. Nawrot 30 w formie ogrodzonego podwórka.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 14 marca 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Nawrot 30.

Pan Władysław Ciemnicki wnosi o zapewnienie możliwości wybudowania w szczycie lewej oficyny pomieszczenia na węzeł cieplny o powierzchni około 25 m².

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu miejscowego wskazuje fragment nieruchomości położonej przy ul. Nawrot 30 jako teren przestrzeni publicznej - ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 2KDX, stanowiącego ważną część systemu powiązań międzykwateralowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące jak i projektowane przestrzenie publiczne. W związku z powyższym oraz związaną z tym potrzebą właściwego ukształtowania obudowy wskazanego w projekcie planu ciągu pieszego 2KDX, w projekcie planu przyjęto ustalenia mające na celu eliminację m.in. wolnostojących jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych, budynków gospodarczych, technicznych i stacji transformatorowych oraz parterowych dobudówek, usytuowanych od strony przestrzeni publicznej.

Ponadto w ramach ponowienia procedury planistycznej dokonano korekt granic terenów 3.07.MW/U, 3.08.MW/U oraz 2KDX, w wyniku których przebieg ciągu pieszego został wyprostowany. Przyjęcie takiego rozwiązania umożliwiło włączenie części działki nr 288/4 w granice terenu 3.08.MW/U w celu jej przeznaczenia na polepszenie nieruchomości położonej przy ul. Nawrot 30 w formie ogrodzonego podwórka. Skutkiem korekty linii rozgraniczających jest również objęcie wskazanej w uwadze lewej oficyny terenem ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KDX, co jednocześnie oznacza, że docelowo zostanie ona przeznaczona do wywłaszczenia i rozbioru.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 16 marca 2017 r. (data nadania: 15 marca 2017 r.),
- dotyczy: działki nr 232/1 w obrębie S-6 przy ul. Plac Komuny Paryskiej 6 (tereny 1KDX i 2KDW).

Pan Dominik Paluszyński wnosi o poszerzenie ciągu pieszego oznaczonego w projekcie planu symbolem 1KDX oraz jego przedłużenie o część terenu oznaczonego symbolem 2KDW tak by ww. ciąg pieszego kończył się dojściem do terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDDW.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDW to teren drogi wewnętrznej, wyznaczony na nieruchomości Skarbu Państwa, oddanej w trwały zarząd Łódzkiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w Łodzi, który jest niezbędny do realizacji przedsięwzięć wynikających z przygotowania systemu kierowania bezpieczeństwem narodowym w województwie łódzkim. W związku z powyższym wyznaczenie na przedmiotowej nieruchomości jakiegokolwiek przestrzeni publicznej, w tym proponowanego w uwadze ciągu pieszego nie jest możliwe.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 20 marca 2017 r. (data nadania: 19 marca 2017 r.),
- dotyczy: działek nr 267/3 oraz 267/4 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 17.

Pani Małgorzata Strzelecka składa następujące uwagi:

- 1) „*Propozycja planu w obecnym kształcie narusza moje prawa. Zakłada ona m.in. dobudowanie do ściany budynku, w którym mieszkam (tzn. do ściany apartamentowca z okresu międzywojennego usytuowanego na tyłach willi Gheliga), a konkretnie do jego wschodniej ściany innego budynku w taki sposób, że okno które znajduje się w moim mieszkaniu będzie musiało ulec zamuirowaniu. Okno to (jak i wszystkie pozostałe w tej ścianie budynku) było w tym miejscu oryginalnie zaprojektowane i wykonane jeszcze przed wojną. W czasie remontu mojego mieszkania toczącego się w roku 2001 wystąpiłam o zgodę na powiększenie tego okna w linii pionowej w dół. Uzyskałam na to zgodę, w tym od ówczesnego Konserwatora Wojewódzkiego Zabytków p. Szygendowskiego oraz Wspólnoty oraz inne zgody wymagane przy wykonaniu projektu budowlanego. Obecnie okno to pełni istotną rolę w doświetleniu pokoju dziennego oraz hallu w moim lokalu. Dobudowywanie budynków do ścian, w których znajdują się już okna jest prawnie zabronione. Wnoszę o uwzględnienie tych ograniczeń w ostatecznym Planie Zagospodarowania Przestrzennego w miejsce otwierania furtki dla wieloletnich procesów sądowych w potencjalnym przyszłym inwestorem, który chciałby się być może opierać na planie w proponowanym obecnie kształcie;*
- 2) „*Plan w kształcie proponowanym: nie uwzględnia konieczności zachowania charakterystycznego rysu w tej części miasta (...), zakłada wreszcie zatarcie istniejącego obecnie unikalnego układu trzech budynków z trzech różnych epok poprzez obudowanie go wokół nowymi budynkami metodą „gdzie się tylko da”. Składająca uwagę wnosi o zachowanie w stanie nienaruszonym układu budynków, które znajdują się w narożniku ul. Tuwima i ul. Kilińskiego;*
- 3) „*Plan w kształcie proponowanym: (...) zakłada wycięcie części drzew wysokich na trzy piętra”;*
- 4) „*Plan w kształcie proponowanym: (...) zakłada częściowe zamknięcie otwartego obecnie z trzech stron podwórka posesji Tuwima 17 poprzez budowę od strony wschodniej wysokiej litej ściany z betonu z ciągnącymi się na kilka pięter dolegającymi do niej kominami”;*
- 5) „*Plan w kształcie proponowanym: (...) zakłada likwidację tzw. „kominka” charakterystycznego dla parku, który mógłby być mądrze zagospodarowany (wspólnota proponuje umieszczenie tam posterunku policji dla ograniczenia panoszącego się w parku chuligaństwa)”.*

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. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia powyższe wymagania poprzez wskazanie, dla nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95, linii zabudowy od strony przestrzeni publicznej, którą stanowi ul. Kilińskiego. Wskazane w projekcie planu linie zabudowy zostały poprowadzone w taki sposób, aby umożliwić uporządkowanie istniejącej struktury zabudowy oraz wytworzyć stosowną dla tego obszaru obudowę ul. Kilińskiego od strony zachodniej. Przy ich wyznaczaniu wzięto pod uwagę potrzebę zachowania, w jak największym stopniu, występującej na ww. nieruchomości zieleni wysokiej. Należy również zauważyć, że projekt planu, poprzez wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie przesądza o ostatecznym kształcie zabudowy, wskazuje on jedynie miejsce jej możliwej lokalizacji. Przyjęte ustalenia projektu planu, w tym m.in. maksymalna wysokość zabudowy, nie uwzględniają ograniczeń w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w tym 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Ad.2. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Zgodnie z ustaleniami projektu planu obudowa wspomnianego w uwadze kompleksu możliwa jest jedynie od strony nieruchomości położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95, od których ww. kompleks jest w większości zasłonięty i niewidoczny jako całość. Wgląd od strony ul. Tuwima oraz od strony Parku im. Henryka Sienkiewicza pozostanie niezmieniony. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór wskazanego w uwadze kompleksu świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad.3. Przy wyznaczaniu linii zabudowy na nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95 wzięto pod uwagę jej aktualne zagospodarowanie. W związku z tym, że w części wschodniej ww. nieruchomości występuje istniejąca wartościowa zieleń wysoka, stanowiąca w pewnym sensie przedłużenie Parku im. Henryka Sienkiewicza, linie zabudowy w projekcie planu zostały poprowadzone w taki sposób, aby ochronić ww. zieleń, uporządkować istniejącą strukturę zabudowy oraz wytworzyć stosowną dla tego obszaru obudowę ul. Kilińskiego od strony zachodniej. Należy również zauważyć, że projekt planu, poprzez wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie przesądza o ostatecznym kształcie zabudowy, wskazuje on jedynie miejsce jej możliwej lokalizacji. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych. W związku z powyższym nie przesądza również o konieczności wycinania jakichkolwiek drzew.

Ad.4. Wskazane w uwadze podwórko, stanowiące część nieruchomości położonej przy ul. Tuwima 17 jest całkowicie „otwarte” wyłącznie od strony zachodniej, tj. od strony Parku im. Henryka Sienkiewicza. Od północy jest jedynie częściowo „otwarte” - na przeważającym odcinku (poza wjazdem na posesję) przylega do niego zlokalizowany w pierzei ul. Sienkiewicza budynek frontowy (dawniej dom Otto Gehliga). Od strony południowej, jak i wschodniej jest ono całkowicie obudowane oficynami poprzeczną i bocznymi. W związku z powyższym projekt planu nie zakłada zamknięcia ww. podwórka, dopuszcza on jedynie możliwość realizacji nowej zabudowy w granicy działki, w której już istnieją budynki. Wskazana w projekcie planu wysokość zabudowy wynosząca 21,0 m jest wartością określoną dla całego terenu 3.05.MW/U, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 93. Oznacza to, że plan dopuszcza możliwość nadbudowy istniejących oficyn bocznych, zlokalizowanych na nieruchomości przy ul. Tuwima 17 do wysokości 21,0 m lub powstanie w ich miejscu nowej zabudowy o tej samej wysokości.

Ad.5. Wspomniany w uwadze „kominek”, tj. budynek pofabryczny usytuowany przy ul. Kilińskiego 95 nie figuruje w rejestrze zabytków, nie jest on także wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym nie został również wskazany do ochrony w projekcie planu miejscowego. Nie oznacza to jednak, że plan zakłada jego likwidację. Wskazany w projekcie planu przebieg linii zabudowy (po obrysie ww. budynku) oraz przyjęte parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu świadczą o tym, że ustalenia projektu planu umożliwiają jego zachowanie w niezmienionym kształcie. W odniesieniu do proponowanego w uwadze przeznaczenia ww. budynku na posterunek policji należy stwierdzić, że zgodnie z projektem planu jest ono możliwe do zrealizowania ponieważ przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. O tym czy obiekt ten zostanie zachowany oraz jaką będzie pełnił funkcję zadecyduje właściciel nieruchomości.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 20 marca 2017 r.,

- dotyczy: działek nr 265/11 i 265/13 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 13 (teren 3.02.U).

Pan Marcin Zdziechowski wnosi o „*ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na w/w działkach do 10,5 m tj. do przybliżonej wysokości budynku planowanego na działkach 265/11 i 265/13 położonych przy ul. Tuwima 13 na podstawie wydanego pozwolenia na budowę (decyzja nr DAR-UA-I.2.2015 - dokładana wysokość zabudowy 10,21 m). Wysokość budynku tj. 10,21 m zloka-*

lizowanego w tym miejscu jest znaczącą wysokością, która w dużym stopniu wpłynie na zacinienie mieszkań zlokalizowanych w sąsiednim budynku przy ul. Tuwima 13. Budynek wyższy niż 10,5 m będzie zakłócał ład przestrzenny w tym rejonie poprzez bezpodstawną „rywalizację” z niepodważalną dominantą architektoniczną, którą stanowi Kościół Podwyższenia św. Krzyża. Obiekt o wysokości 12 m usytuowany w bliskości apartamentowca Solaris Park przy ul. Tuwima 15 spowoduje powstanie uciążliwości dla mieszkań usytuowanych od zachodniej strony budynku, tj. zacięcie niższych kondygnacji oraz narażenie mieszkańców na ewentualne wywiewy z wentylacji przyszłego biurowca, galerii, etc. Ponadto budynek wyższy niż 10,5 m usytuowany na ww. działkach spowoduje zakłócenie a nawet blokadę klina napowietrzającego rejon zbiegu ulic Tuwima i Sienkiewicza. Klin ten stanowi przesmyk, na który składają się właśnie działki 265/11 i 265/13 (przy założeniu niskiej zabudowy), zapewniający swobodny przepływ powietrza od strony parku im. H. Sienkiewicza w kierunku ul. Tuwima.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt budowlany budynku wskazanego w uwadze został opracowany w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, w której maksymalna wysokość zabudowy wynosiła 12 m. Taka sama wysokość została również przyjęta w projekcie planu miejscowego, który zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest dokumentem prawa miejscowego, który określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady te określone są m.in. poprzez przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy. Wskazana w terenie 3.02.U wysokość zabudowy umożliwia realizację budynku, który w żadnym stopniu nie „rywalizuje” z ponad dwukrotnie wyższą istniejącą zabudową sąsiednią, a jedynie stanowi jej uzupełnienie. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór wskazanego w uwadze Kościoła Podwyższenia św. Krzyża świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto należy zauważyć, że przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy stanowi 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

W odniesieniu do zarzutu mówiącego o tym, że realizacja budynku o wysokości 12,0 m spowoduje blokadę klina napowietrzającego rejon ulic Tuwima i Sienkiewicza należy stwierdzić, że ze względu na dużą różnicę wysokości pomiędzy planowanym budynkiem a otaczającą go zabudową istniejącą nie będzie on stanowił znaczącej bariery a przepływ mas powietrza będzie nadal możliwy.

Uwagi nr od 12 do 23 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie)

- wpłynęły dnia 21 marca 2017 r. (data nadania: 15 marca 2017 r. – uwaga nr 12, 16 marca 2017 r. – uwaga nr 13, 17 marca 2017 r. – uwagi nr 14 i 15) oraz 22 marca 2017 r. (data nadania 20 marca 2017 r. – uwagi nr od 16 do 23),
- dotyczą: działek nr 265/11 i 265/13 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 13 (teren 3.02.U).

Pan Jan Napieralski, Pan Janusz Komorowski, Pani Barbara Kaczmarek, Pan Robert Mordaka, Pani Elżbieta Malecka, Pani Dorota Kalsztejn i Pan Marek Kalsztejn, Pani Joanna Andrzejczak, Pani Bożena Kropop, Pani Bożena Bartosiak, Pani Agnieszka Stefankiewicz, Pan Jakub Salata i Pani Anna Zdziechowska wnoszą o „ograniczenie wysokości planowanej na działce zabudowy do 7 m, tj. do wysokości ściany stojącej w granicy działki z nieruchomością położoną przy ul. Tuwima 15. Ściana budynku przy ul. Tuwima 15 stanowi obudowę placu na którym stoi zabytkowy kościół i tworzy stonowane tło dla budynku kościoła. Przy warunkach określonych

w § 18 ust. 4 p. 3a dla obszaru 3.02.U budynek wyższy niż 7 metrów będzie zakłócał ład przestrzenny w tym rejonie.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest dokumentem prawa miejscowego, który określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady te określone są m. in. poprzez przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy. Wskazana w terenie 3.02.U wysokość zabudowy umożliwia realizację budynku, który będzie stanowił uzupełnienie istniejącego układu zabudowy, zasłaniając przy tym „ślepą ścianę” budynku usytuowanego przy ul. Tuwima 15. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór najbliższego otoczenia, w tym Kościoła Podwyższenia św. Krzyża oraz nie „zakłócają” ładu przestrzennego w obszarze otaczającym świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto należy zauważyć, że przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy stanowi 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 22 marca 2017 r. (data nadania 20 marca 2017 r.),
- dotyczy: działek nr 265/11 i 265/13 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 13 (teren 3.02.U).

Pani Elżbieta Borkowska-Barkenaes wnosi o „ograniczenie wysokości planowanej na działce zabudowy do 7 m, tj. do wysokości ściany stojącej w granicy działki z nieruchomością położoną przy ul. Tuwima 15. Ściana budynku przy ul. Tuwima 15 stanowi obudowę placu na którym stoi zabytkowy kościół i tworzy stonowane tło dla budynku kościoła. Przy warunkach określonych w § 18 ust. 4 p. 3a dla obszaru 3.02.U budynek wyższy niż 7 metrów będzie zakłócał ład przestrzenny w tym rejonie. Zabytek, perełka architektoniczna zostanie przytłoczona, oszpecona konstrukcją dużą, ciężką, niewłaściwą dla miejsca, w mieście, gdzie tereny pofabryczne czekają na zagospodarowanie.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest dokumentem prawa miejscowego, który określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady te określone są m.in. poprzez przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy. Wskazana w terenie 3.02.U wysokość zabudowy umożliwia realizację budynku, który będzie stanowił uzupełnienie istniejącego układu zabudowy, zasłaniając przy tym „ślepą ścianę” budynku usytuowanego przy ul. Tuwima 15. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór najbliższego otoczenia, w tym Kościoła Podwyższenia św. Krzyża oraz nie „zakłócają” ładu przestrzennego w obszarze otaczającym świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto należy zauważyć, że przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy stanowi 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację usta-

la się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Uwaga nr 25

- wpłynęła 21 marca 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 265/11 i 265/13 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 13 (teren 3.02.U).

Pani Jolanta Kepler wnosi o ograniczenie wysokości planowanej na działce zabudowy do 7 m, tj. do wysokości ściany stojącej w granicy działki z nieruchomością położoną przy ul. Tuwima 15. Ściana budynku przy ul. Tuwima 15 stanowi obudowę placu na którym stoi zabytkowy kościół i tworzy stonowane tło dla budynku kościoła. Przy warunkach określonych w § 18 ust. 4 p. 3a dla obszaru 3.02.U budynek wyższy niż 7 metrów będzie zakłócał ład przestrzenny w tym rejonie, a przede wszystkim utworzony na styku tunel utrudni przewietrzanie spalin. Realizacja obiektu wg tych warunków poprzez utworzenie studni spowoduje zaleganie spalin pod oknami lokali mieszkalnych Tuwima 15, a także wpłynie na pogorszenie warunków bytowych mieszkańców lokali na II piętrze. W utworzonej między budynkami studni pod oknami mieszkań zalegać będą spaliny oraz smog z kominów okolicznych kamienic. Wystąpi tu również bezpośredni konflikt funkcji usługowej z mieszkalną. Nie ma szansy na dobre sąsiedzkie stosunki kiedy taras mieszkalny łączy się z tarasem restauracji lub klubu itd. Wiele jest argumentów za tym, aby zmienić w planie zapis o wysokości zabudowy obszaru oznaczonego symbolem 3.02.U i ograniczyć ją do 7 m.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest dokumentem prawa miejscowego, który określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady te określone są m.in. poprzez przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy. Wskazana w terenie 3.02.U wysokość zabudowy umożliwia realizację budynku, który będzie stanowił uzupełnienie istniejącego układu zabudowy, zasłaniając przy tym „ślepą ścianę” budynku usytuowanego przy ul. Tuwima 15. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór najbliższego otoczenia, w tym Kościoła Podwyższenia św. Krzyża oraz nie „zakłócają” ładu przestrzennego w obszarze otaczającym świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto należy zauważyć, że przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy stanowi 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

W odniesieniu do zarzutu mówiącego o tym, że realizacja budynku o wysokości 12,0 m utrudni przewietrzanie spalin należy stwierdzić, że ze względu na dużą różnicę wysokości pomiędzy planowanym budynkiem a otaczającą go zabudową istniejącą nie będzie on stanowił znaczącej bariery a przepływ mas powietrza będzie nadal możliwy.

Uwaga nr 26

- wpłynęła 21 marca 2017 r. (data nadania: 20 marca 2017 r.),
- dotyczy: działek nr 293/1, 293/2 i 295 w obrębie S-6 przy ul. Kilińskiego 109, 111/ul. Nawrot 38B.

Spoleczna Akademia Nauk wnosi o:

- 1) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 7 przy zachowaniu proponowanego wskaźnika powierzchni zabudowy, w celu możliwości wykonania parkingów podziemnych dla przewidzianej na tej działce nowej siedziby wyższej uczelni SAN;

- 2) umożliwienie wydzielenia niewielkich (kilkudziesięciometrowych) działek pod urządzenia niezbędnej infrastruktury technicznej (stację TRAFO);
- 3) nie ustalanie dla terenu 3.08.MW/U wzrostu wartości nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. Wskazana w projekcie planu intensywność zabudowy, została wyznaczona w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w danym terenie. Dotyczy ona wszystkich nieruchomości położonych w granicach danego terenu (w tym przypadku terenu 3.08.MW/U, a nie wyłącznie działek wskazanych w uwadze. Ponadto zgodnie z § 5 pkt 2 określona w ustaleniach szczegółowych intensywność zabudowy odnosi się wyłącznie do kondygnacji nadziemnych. W tym samym punkcie plan wskazuje również wartość intensywności zabudowy dla kondygnacji podziemnych dla całego obszaru planu, która wynosi maksimum 5. Oznacza to, że zawarte w planie ustalenia umożliwiają wykonanie parkingów podziemnych na przedmiotowej nieruchomości, a uwagę w tym zakresie uznaje się za bezzasadną.

Ad.2. Zgodnie z § 17 ust. 6 pkt 2 projektu planu miejscowego określone minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych *„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”*. Oznacza to, że w przypadku urządzeń infrastruktury technicznej projekt planu umożliwia wydzielenie działek o dowolnej powierzchni. Należy jednak zauważyć, że ze względu na fakt, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi (położona jest w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prządków Lnu”), projekt planu ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzenne 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.3. 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. Należy również podkreślić, iż ustalenia przypisane dla danego terenu (w tym również stawka procentowa) obowiązują dla wszystkich zlokalizowanych w jego obrębie działek. Nawet w przypadku braku wzrostu wartości nieruchomości dla przedmiotowych działek nie można wykluczyć wzrostu wartości nieruchomości dla pozostałych działek w terenie oznaczonym symbolem 3.08.MW/U. 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.

Uwaga nr 27

- wpłynęła dnia 22 marca 2017 r. (data nadania: 20 marca 2017 r.),
- dotyczy: nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 116.

Pani Danuta Mirowska-Walas i Pan Dariusz Walas („WMW-projekt” s.c.) wnoszą o:

- 1) wprowadzenie do projektu planu ustaleń, które umożliwią *„przykrycie w całości lub części podwórza dachem”*;
- 2) wprowadzenie do projektu planu ustaleń, które umożliwią *„montaż zewnętrznej windy przy ścianie na elewacji oficyny od strony podwórza (odpowiednie zapisy dopuszczające powyższe w definicji linii zabudowy)”*;

- 3) wprowadzenie do projektu planu ustaleń, które umożliwią „powiększenie otworów okiennych do tzw. „okien weneckich” (dolna krawędź okna w pobliżu poziomu podłogi danej kondygnacji) w szczególności dotyczy to pomieszczeń, które mają niedostateczne doświetlenie np. pokoi o powierzchni ok. 30 m², które posiadają jedno okno o powierzchni ok. 1,6 m²”;
- 4) wprowadzenie do projektu planu ustaleń, które umożliwią „powiększenie otworów okiennych na poddaszu, w celu możliwości lepszego doświetlenia”;
- 5) wprowadzenie do projektu planu ustaleń, które umożliwią „realizację na najwyższej kondygnacji (poddasze) tarasów i ogrodów zimowych wkomponowanych w istniejący dach (powyżej lub poniżej jego poziomu)”;
- 6) wprowadzenie do projektu planu ustaleń, które umożliwią „realizację zielonych dachów (z roślinnością)”;
- 7) wprowadzenie do projektu planu ustaleń, które umożliwią „realizację okien połaciowych bez ograniczeń”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. Zgodnie z § 9 pkt 9 lit. f projekt planu wskazuje realizację zadaszenia podwórzy i dziedzińców jako jedną z dopuszczonych robót budowlanych związanych z rozbudową zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Ich realizacja wiąże się jednak z koniecznością spełnienia warunku zachowania i ekspozycji elementów detalu architektonicznego elewacji budynków. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.2. Zgodnie z § 9 pkt 9 lit. b tiret pierwsze projekt planu miejscowego dopuszcza rozbudowę wskazanej w uwadze oficyny położonej przy ul. Piotrkowskiej 116, podobnie jak i innych oficyn, a także kamienic frontowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, poprzez dobudowę zewnętrznego pionowego ciągu komunikacyjnego wyłącznie od strony podwórza. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.3. Zgodnie z § 9 pkt 10 lit. a tiret pierwsze projekt planu miejscowego dopuszcza przebudowę elewacji zabytku m.in. poprzez, zmianę wysokości otworów w elewacjach od strony podwórzy, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi. Zgodnie z § 9 pkt 10 lit. a tiret drugie ww. dopuszczenie dotyczy również kondygnacji parteru na pozostałych elewacjach. W tym przypadku zmiana wysokości otworów może zostać zrealizowana pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi lub w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.4. Zgodnie z § 9 pkt 10 lit. a tiret pierwsze projekt planu miejscowego dopuszcza przebudowę elewacji zabytku m.in. poprzez, zmianę wysokości otworów w elewacjach od strony podwórzy, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi. Ponadto zgodnie z § 9 pkt 10 lit. b dopuszcza także zmianę szerokości otworów w elewacjach od strony podwórzy, pod warunkiem jej dostosowania do szerokości okien położonych na tej samej osi. Należy zauważyć, że ww. zapisy nie dotyczą otworów okiennych zlokalizowanych na elewacjach innych niż elewacje od strony podwórza, dla których dopuszczenie to nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej.

Ad.5. Projekt planu miejscowego ustala zasady ochrony dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wskazując przy tym katalog możliwych przekształceń. Zgodnie z § 9 pkt 11 lit. c projekt planu miejscowego dopuszcza przy przebudowie zabytku rozbiórkę fragmentów dachu i realizację w ich miejscu tarasów. Dopuszczenie to nie dotyczy jedynie połaci dachów od strony ul. Piotrkowskiej, dla których nie jest ono możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej.

Ad.6. Projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących możliwości realizacji zielonych dachów. Brak ww. regulacji oznacza, że tego typu zagospodarowanie powierzchni dachów jest dopuszczone. W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.7. Projekt planu miejscowego ustala zasady ochrony dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków wskazując przy tym katalog możliwych przekształceń. Zgodnie z § 9 pkt 11 lit. a projekt planu miejscowego dopuszcza przy przebudowie zabytku stosowanie okien połaciowych, z wyłączeniem połaci dachów od strony ul. Piotrkowskiej, dla których dopuszczenie to nie jest możliwe z powodu ochrony konserwatorskiej.

Uwaga nr 28

- wpłynęła 22 marca 2017 r. (data nadania 20 marca 2017 r.),
- dotyczy: działek nr 265/11 i 265/13 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 13 (teren 3.02.U).

Pan Emil Pastusiak wnosi o „*ograniczenie wysokości planowanej na działce zabudowy do 7 m, tj. do wysokości ściany stojącej w granicy działki z nieruchomością położoną przy ul. Tuwima 15. Ściana budynku przy ul. Tuwima 15 stanowi obudowę placu na którym stoi zabytkowy kościół i tworzy stonowane tło dla budynku kościoła. Przy warunkach określonych w § 18 ust. 4 p. 3a dla obszaru 3.02.U budynek wyższy niż 7 metrów będzie zakłócał ład przestrzenny w tym rejonie*” (dalsza część uwagi nieczytelna).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest dokumentem prawa miejscowego, który określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady te określone są m.in. poprzez przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy. Wskazana w terenie 3.02.U wysokość zabudowy umożliwia realizację budynku, który będzie stanowił uzupełnienie istniejącego układu zabudowy, zasłaniając przy tym „ślepą ścianę” budynku usytuowanego przy ul. Tuwima 15. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór najbliższego otoczenia, w tym Kościoła Podwyższenia św. Krzyża oraz nie „zakłócają” ładu przestrzennego w obszarze otaczającym świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Uwagi nr od 29 do 32 (posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie).

- wpłynęły dnia 22 marca 2017 r. (data nadania: 20 marca 2017 r.),
- dotyczą: działek nr 265/11 i 265/13 w obrębie S-6 przy ul. Tuwima 13 (teren 3.02.U).

Pani Hanna Klimczak, Pan Jerzy Korszew, Pani Ewa Piróg i Pan Lechosław Adamek wnoszą o:

- 1) „*ograniczenie wysokości planowanej na działce zabudowy do 7 m, tj. do wysokości ściany stojącej w granicy działki z nieruchomością położoną przy ul. Tuwima 15. Ściana budynku przy ul. Tuwima 15 stanowi obudowę placu na którym stoi zabytkowy kościół i tworzy stonowane tło dla budynku kościoła. Przy warunkach określonych w § 18 ust. 4 p. 3a dla obszaru 3.02.U budynek wyższy niż 7 metrów będzie zakłócał ład przestrzenny w tym rejonie.*”;
- 2) wprowadzenie do projektu planu zapisu zakazującego prowadzenia działalności produkcyjnej na działce przy ul. Tuwima 13.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest dokumentem prawa miejscowego, który określa zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady te określone są m.in. poprzez przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy. Wskazana w terenie 3.02.U wysokość zabudowy umożliwia realizację budynku, który będzie stanowił uzupełnienie istniejącego układu zabudowy, zasłaniając przy tym „ślepą ścianę” budynku usytuowanego przy ul. Tuwima 15. O tym, że proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór najbliższego otoczenia, w tym Kościoła Podwyższenia św. Krzyża oraz nie „za-

klócają” ładu przestrzennego w obszarze otaczającym świadczy również fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad.2. Nieruchomość usytuowana przy ul. Tuwima 13 została przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę usługową. Oznacza to, że wskazana w uwadze działalność produkcyjna nie może być tu realizowana. Ponadto zgodnie z § 11 pkt 4 lit. b projekt planu miejscowego zakazuje także lokalizacji wszelkich usług uciążliwych, tj. działalności usługowej powodującej przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu. W związku z powyższym część uwagi dotyczącą wprowadzenia zapisu zakazującego prowadzenia działalności produkcyjnej uznaje się za bezprzedmiotową.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 14 września 2017 r. do 13 października 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 27 października 2017 r. wpłynęły 4 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7238/VII/17 z dnia 17 listopada 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 26 października 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 247/8, 247/9 i 248/4 w obrębie S-6.

Pan Tomasz Kona (PHU PROBAW SP. Z O.O.) składa następujące uwagi:

- 1) „wnioskuje o wydzielenie z jednostki oznaczonej w Planie 1.08.MW/U wyżej wymienionych działek do specjalnej podstrefy”;
- 2) wnosi o to aby wyznaczone linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące):
 - a) nie dotyczyły „wystających w kierunku pasażu Schillera schodów i tarasów związanych z usługami w parterze ale nie szerszej niż 2 m”,
 - b) uwzględniały „możliwość nadwieszenia obiektu w formie wykusza (wykuszów) do 100 % szerokości elewacji od strony Pasażu Schillera (nie głębszych niż 2 metry) oraz nadwieszenia w formie wykusza w narożniku Pasażu i Piotrkowskiej”;
- 3) „wysokość gzymsu wieńczącego nowy budynek od strony Pasażu i ul. Piotrkowskiej nie wyższa od wysokości gzymsu kamienicy przy ul. Piotrkowskiej 114, z możliwością lokalnego przewyższenia w narożniku Pasażu i Piotrkowskiej celem stworzenia charakterystycznego dla narożnych kamienic w Łodzi – elementu wyróżniającego. W głębi nieruchomości możliwość lokalnego przewyższenia (nie wyżej niż 4 metry) celem zabudowy niezbędnych urządzeń technicznych znajdujących się na dachu oraz rozbudowanego wyjścia z klatki schodowej i z szybu windowego wraz z przedsionkiem (możliwość wykonania użytkowego tarasu zielonego na dachu).”;
- 4) wnosi o ustalenie intensywności zabudowy do maksimum 7 (podobnie jak dla działek do 650 m² sąsiadujących z 2KDDW);
- 5) wnosi o ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy równej 100%;
- 6) wnosi o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej równego 0%;
- 7) wnosi o nie wyznaczanie, ze względu na brak stałego dojazdu, minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług, handlu i mieszkań;
- 8) wnosi o nie ustalanie, ze względu na wielkość działek, granicznej wartości ani powierzchni ani szerokości w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. Podczas wyznaczania linii rozgraniczających poszczególnych terenów w planie miejscowym brane pod uwagę jest m.in. aktualne oraz docelowe przeznaczenie, a także aktualny i docelowy sposób zagospodarowania nieruchomości wchodzących w ich skład.

W celu uniknięcia nadmiernego rozdrobnienia terenów, które wiązałoby się z objęciem każdej lub prawie każdej nieruchomości osobnym terenem dokonuje się pewnego rodzaju generalizacji. W związku z powyższym zdarza się, że w ramach jednego terenu znajdują się nieruchomości charakteryzujące się m.in. różnymi: parametrami, stanem istniejącego zagospodarowania, możliwym stopniem zainwestowania. W takiej sytuacji w celu umożliwienia właściwego zagospodarowania poszczególnych nieruchomości wskazuje się wyjątki, dla których określa się odmienne ustalenia planistyczne. W przypadku przedmiotowej nieruchomości ustaleniami planistycznymi wymagającymi wyróżnienia na tle pozostałej części terenu 1.08.MW/U, ze względu na położenie, parametry oraz możliwości zabudowy, są wskaźnik powierzchni zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co znajduje swoje odzwierciedlenie w zapisach § 17 ust. 5 pkt 2 lit. a i d.

Ad.2. Zgodnie z zawartymi w § 4 ust. 1 pkt 9 i 11 projektu planu miejscowego definicjami linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy pierzejowej elementami budynku, które mogą znaleźć się poza wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy są m.in.: elementy wejścia do budynku, takie jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, a także elementy nadwieszń takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms oraz okap dachu. Ponadto wzdłuż linii zabudowy pierzejowej obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości tej linii, z dopuszczeniem wycofania części powierzchni ściany frontowej w postaci np. podcieni, logii lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji. Należy również zauważyć, że projekt planu nie określa odległości na jaką ww. elementy mogą zostać wysunięte w stosunku do elewacji danego budynku. Nie ustala również ich ilości na elewacji oraz ich maksymalnej szerokości. Oznacza to, że zapisy planu umożliwią realizację ww. elementów zarówno od strony ul. Piotrkowskiej jak i Pasażu Schillera.

Ad.3. 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". Wskazana w projekcie planu miejscowego wysokość zabudowy wynosząca minimum 10,0 m i maksimum 20,0 m jest wysokością przyjętą dla nowej zabudowy możliwej do zrealizowania w granicach pomnika historii w terenie 1.08.MW/U w pasie 15,0 m od ul. Piotrkowskiej i Pasażu Schillera. Przyjęta wysokość nawiązuje do wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej na całym odcinku ul. Piotrkowskiej 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 umożliwia ona realizację budynku, w którym wysokość gzymsu wieńczącego będzie usytuowana na wysokości gzymsu kamienicy zlokalizowanej przy ul. Piotrkowskiej 114, którego wysokość nie przekracza 18,0 m. Przyjęte parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu umożliwiają zrealizowanie lokalnych przewyższeń, w tym wskazanych w uwadze - w narożniku Pasażu i Piotrkowskiej oraz w głębi nieruchomości, z tym że ich maksymalna wysokość nie może przekraczać 20,0 m. Przyjęte w projekcie planu wartości wysokości zabudowy odpowiadają określonej w metrach wysokości budynku mierzonej od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu dachu. Nie dotyczą one urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, możliwych do realizacji na połaciach dachowych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami projektu planu, których wysokość wraz z obudową nie może przekraczać 3,0 m. Należy również zauważyć, że projekt planu nie wprowadza regulacji dotyczących możliwości realizacji zielonych dachów. Brak ww. regulacji oznacza, że tego typu zagospodarowanie powierzchni dachów jest dopuszczone.

Ad.4. 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 uzna-

nie 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, której wysokość zabudowy wynosi około 20,0 m. Uwzględniając ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, tj. wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący maksimum 100% i wysokość zabudowy ustaloną na maksimum 20,0 m nie jest możliwa realizacja zabudowy o intensywności proponowanej w uwadze, tj. wynoszącej 7. Ponadto przyjęta w projekcie planu intensywność zabudowy wynosząca 4,5 umożliwia realizację zabudowy wpisującej się w parametry zabudowy historycznej zlokalizowanej w najbliższym otoczeniu. Ustalenie to spełnia więc 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. Należy również zauważyć, że wskazana w planie intensywność dla działek o powierzchni do 650 m² graniczących z terenem 2KDDW wynosząca 7 związana jest z dopuszczeniem realizacji zabudowy o wysokości do 25,0 m, co z kolei wiąże się z wysokością istniejących budynków usytuowanych przy ul. Nawrot.

Ad.5. Zgodnie z § 17 ust. 5 pkt 2 lit. a tiret trzecie projekt planu miejscowego ustala dla działek graniczących z terenami 1.05.PP i 1KDX o powierzchni do 1050 m², w tym dla przedmiotowej nieruchomości, wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 100%.

W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.6. Zgodnie z § 17 ust. 5 pkt 2 lit. d tiret drugie projekt planu miejscowego ustala dla działek graniczących z terenami 1.05.PP i 1KDX o powierzchni do 1050 m², w tym dla przedmiotowej nieruchomości, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%.

W związku z powyższym uwagę w niniejszym punkcie uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad.7. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji ma charakter obowiązkowy. Wskazane w § 13 ust. 1 ustalenia odnoszą się do wszystkich nowo projektowanych budynków lub ich części realizowanych w granicach przedmiotowego planu miejscowego i są dla nich jednakowe. Ponadto w sytuacjach, w których niemożliwe jest zrealizowanie na danej nieruchomości ilości miejsc parkingowych wymaganej zapisami planu miejscowego dopuszcza się ich zapewnienie, zgodnie z § 13 ust. 5 projektu planu, w całości lub w części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji.

Ad.8. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ma charakter obowiązkowy. Ponadto zgodnie z § 4 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Wskazane w § 17 ust. 7 projektu planu ustalenia są jednakowe dla wszystkich działek w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.08.MW/U. Ponadto należy zauważyć, że odnoszą się one wyłącznie do działek, które podlegać będą procedurze scalania i podziału.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 27 października 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 247/9 i 248/4 w obrębie S-6 (ul. Piotrkowska 112).

Pan Grzegorz Sondej składa następujące uwagi:

- 1) „Zgodnie z par. 13.1 projektu planu, dla nieruchomości należy zapewnić minimalną ilość miejsc parkowania dla nowo projektowanych budynków. Nie ma możliwości technicznych wykonania miejsc parkingowych w budynku, przy szerokości działki niespełna 7m. Wnioskujemy o nieokreślenie minimalnej, wymaganej ilości miejsc parkingowych dla obiektu zlokalizowanego na tak nietypowym gabarytowo i z ograniczonym dostępem do dróg publicznych terenie. Niezależnie od funkcji projektowanego budynku (restauracja), nie przewiduje się dojazdu samochodami, klientów korzystających z usług w obiekcie.”;
- 2) „Zgodnie z par. 4.1 pkt 9b projektu planu, wyznaczona linia zabudowy nieprzekraczalna określa część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów nadwieszenia. Wnioskujemy o opinię, czy nadwieszenie na całej długości wyznaczonej linii jest zgodne z ustaleniami planu. Nadwieszenie miało być usytuowane nad działką nr 247/8, która jest również w częściowym władaniu Inwestora.”;
- 3) „Zgodnie z par. 17.5 pkt 2b projektu planu, dla terenu oznaczonego 1.08.MW/U wyznaczono intensywność zabudowy – 4,5. Ze względu na planowane nadwieszenie i konieczność zabudowy pierzejowej na całej działce (zabudowa 100% pow. działki), wskazana intensywność zabudowy umożliwi wybudowanie obiektu o częściowo czterech, a częściowo tylko trzech kondygnacjach. Powstały budynek o wynikowej, niewielkiej wysokości nie będzie naszym zdaniem dobrze wpisywał się w skalę wielkomiejskiej zabudowy. Wnioskujemy o ustalenie większej, maksymalnej intensywności zabudowy tak, jak dla działek graniczących z przestrzenią publiczną placu (dla działek graniczących z terenem 2KDDW o pow. do 650m² ustalono maksimum 7).”.

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, ustalenie w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji ma charakter obowiązkowy. Wskazane w § 13 ust. 1 ustalenia odnoszą się do wszystkich nowo projektowanych budynków lub ich części realizowanych w granicach przedmiotowego planu miejscowego i są dla nich jednakowe.

Ponadto w sytuacjach, w których niemożliwe jest zrealizowanie na danej nieruchomości ilości miejsc parkingowych wymaganej zapisami planu miejscowego dopuszcza się ich zapewnienie, zgodnie z § 13 ust. 5 projektu planu, w całości lub w części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji.

Ad.2. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 lit. b projekt planu miejscowego wskazuje jakie elementy nadwieszeń mogą być lokalizowane poza wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy. Należą do ich: łącznik, balkon, wykusz, gzyms oraz okap dachu. O tym czy planowana inwestycja jest zgodna z planem miejscowym stwierdza właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku.

Ad.3. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy rozumiana jest jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Przy ustalaniu wartości ww. wskaźnika nie bierze się pod uwagę elementów budynku, które znajdują się poza granicami działki budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek. Oznacza to, że określona w projekcie planu intensywność zabudowy wynosząca 4,5 odnosi się wyłącznie do części budynku możliwych do zrealizowania w granicach terenu 1.08.MW/U. Przyjęta wartość przedmiotowego wskaźnika umożliwia zrealizowanie budynku na całej powierzchni działek nr 247/9 i 248/4 o wysokości częściowo czterech i częściowo pięciu kondygnacji. Ponadto należy zauważyć, że projekt planu wskazuje dla przeważającej części nieruchomości linię zabudowy nieprzekraczalną, co oznacza, że nie narzuca konieczności realizacji zabudowy na całej jej powierzchni.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 27 października 2017 r.,

- dotyczy: dwóch budynków usytuowanych na tyłach Willi Otto Gehliga, w obrębie S-6, działek 267/3 oraz 267/4, oraz działek sąsiadujących z ww. działkami, tj. działek 268 (ul. Kilińskiego 93) oraz 269/2 i 269/3 (ul. Kilińskiego 95) w obrębie S-6.

Pan Piotr Grudziński (adwokat działający w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tuwima 17 w Łodzi, Kancelaria Adwokacka A.G.P ul. Obywatelska 106 lok. 32, 94-104 Łódź) składa następującą uwagę:

„Obszar ten co do zasady otrzymał przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej (oznaczenie 3.05.MW/U). Dla wskazanego obszaru 3.05 MW/U przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 75% (s. 21 projektu mpzp). Nadto przewidziano wysokość zabudowy dla wskazanego obszaru na poziomie: minimum 10, maksimum 21 m, z tym, że dla strefy C przyjęto 25 metrów – strefa C (dotycząca działki 267/3). Nadto na projekcie graficznym planu zabudowy wytoczono linie zabudowy nieprzekraczalnej w taki sposób, iż zgodnie z projektem możliwe jest wybudowanie budynków (o wyżej określonej wysokości maksymalnie 21-25 metrów, tj. znacznie wyższego od budynku oficyny lewej oraz wyższego od budynku oficyny poprzecznej), z których:

- *jeden mógłby przylegać do oficyny lewej od jej strony wschodniej w ten sposób, iż jego ściana zachodnia przylegałaby lub znajdowała się w niewielkiej odległości od budynku oficyny lewej,*
- *drugi przylegałoby do obecnie istniejącej oficyny poprzecznej od jej strony wschodniej, biegnąc dalej na południe, w tym poprzez teren obecnie zajęty przez budynek o wysokości ok. jednej kondygnacji znajdujący się na południowy wschód od południowej ściany budynku oficyny poprzecznej (dalej, jak i we wcześniej złożonych uwagach, budynek zwany będzie także „kominkiem”).*

Należy zwrócić uwagę, iż takie rozplanowanie możliwości i zakresu (co do wysokości) zabudowy działek sąsiadujących z działkami zajętymi przez Wspólnotę Mieszkaniową jest w ocenie zgłaszającej uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej niedopuszczalne i sprzeczne z zasadami ustalania zagospodarowania i zabudowy w sposób przyjmujący za podstawę ład przestrzenny i zrównoważony rozwój (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej jako u.p.z.p.), w tym w zakresie uwzględnienia przy kształtowaniu ładu przestrzennego walorów architektonicznych i krajobrazowych (art. 1 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p.), wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 u.p.z.p.), wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p.), a nadto prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.).

Dla zobrazowania wpływu możliwości projektowanego zakresu możliwości zabudowy działek przylegających do działek Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tuwima 17 w zakresie, w jakim zabudowa ta obejmowałaby możliwość zabudowy budynkami o położeniu i wysokości opisanymi powyżej, należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

Po pierwsze, budynki oficyn poprzecznej i lewej są budynkami zabudowy wielolokalowej mieszkalnej, faktycznie zamieszkiwanymi przez ludzi, głównie przez członków zgłaszającej uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej. Aktualnie budynki te są odizolowane od bezpośredniej styczności z innymi budynkami (mają charakter wolnostojący), z tym, iż budynek oficyny lewej w niewielkim fragmencie styka się z budynkiem oficyny poprzecznej od swej strony południowej, zaś z (niskim) budynkiem tzw. willi Gehliga (noszącej aktualnie adres ul. Tuwima 17a, a nie 17, jak błędnie wskazano na s. 18 części tekstowej projektu planu). Tym samym obydwa budynki Wspólnoty Mieszkaniowej są doskonale widoczne z każdej strony, w tym od strony parku na całej jego powierzchni przylegającej oraz od strony budynków obecnie znajdujących się przy budynku od strony ul. Kilińskiego 93 i 95. Budynki mają też dzięki temu dobry dostęp do światła z każdego kierunku, w szczególności z kierunku południowego.

Okoliczność ta ma ogromne znaczenie dla walorów mieszkaniowych, prawa własności poszczególnych lokali oraz zdrowia i komfortu codziennego życia mieszkańców nieruchomości przy ul. Tuwima 17. Ograniczenie obecnego dostępu do nieruchomości z całą pewnością prowadzić mogłoby do pogorszenia aktualnego stanu nieruchomości w zakresie tych czynników, czemu przy kształtowaniu ładu przestrzennego, zgodnie z treścią art. 1 u.p.z.p., należy przeciwdziałać.

W ścianach szczytowych obydwa budynki Wspólnoty znajdują się okna (wychodzące na wschód – na ul. Kilińskiego oraz wychodzące na południe w kierunku budynku zwanego „kominkiem”) doświetlające

lokale zamieszkałe przez ludzi i przeznaczone na ich stały pobyt. Tymczasem przystawienie do nich budynków o wyższej (co do oficyny lewej) lub równej (co do oficyny poprzecznej) wysokości w oczywisty sposób będzie się wiązać z:

- w zakresie zabudowy na wschód od budynku oficyny poprzecznej oraz na południe od budynku oficyny poprzecznej – zamknięciem lub znacznym ograniczeniem dostępu światła do okien wychodzących na południe (na park i budynek „kominek”) z budynku oficyny poprzecznej oraz z budynku oficyny lewej (znajdują się w nim także okna wychodzące na południe) oraz do okien wychodzących z budynku oficyny poprzecznej na wschód w kierunku ul. Kilińskiego. Spowoduje to całkowite odcięcie od światła pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Wymaga bowiem podkreślenia, iż budynek oficyny lewej w zakresie okien wychodzących na zachód ma częściowo przesłonięty (jako budynek niższy) dostęp do światła od strony południowej (przesłania go bowiem wyższy budynek oficyny poprzecznej), zaś okna oficyny poprzecznej skierowane na północ silą rzecz są najmniej doświetlonymi oknami w budynku. W budynku oficyny lewej (przylegającym do Willi Gehliga) znajdują się wielopokojowe mieszkania, niektóre z ekspozycją wyłącznie północno-wschodnią. Wybudowanie przy wschodniej granicy nieruchomości przy ul. Tuwima 17 budynku o wysokości 21-25 m spowoduje drastyczne, dalsze ograniczenie w dostępie do światła słonecznego do tych mieszkań, z całkowitym odcięciem jego dostępu od budynków położonych na niższych piętrach.

Dobudowanie wysokiego budynku na przedłużeniu południowo-wschodniego rogu oficyny poprzecznej odenie jej światło od wschodu i częściowo ograniczy światło od południa, co wpłynie negatywnie na warunki życia osób zamieszkujących lokale w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego nowego budynku, zwłaszcza na niższych piętrach i tam, gdzie usytuowane są balkony.

Innymi słowy, potencjalne wykonanie prawa zabudowy znacząco pogorszy aktualne położenie właścicieli lokali znajdujących się w budynkach położonych przy ul. Tuwima 17. Kształtowanie ładu przestrzennego winno zaś następować w taki sposób, by potencjalne wykonanie możliwości zabudowy na terenach objętych aktem planistycznym nie naruszało m. in. prawa własności oraz potrzeb ochrony zdrowia. Nie ma planistycznego sensu i jest sprzeczne z art. 1 u.p.z.p. takie ukształtowanie zakresu zabudowy, jak jest to planowane w projektowanym miejskim planie zagospodarowania przestrzennego, skoro wedle wszelkiego jego prawdopodobieństwa jego zrealizowanie nie może i nie będzie mogło nastąpić bez uszczerbku na interesy właścicieli nieruchomości przylegających do działek objętych możliwością zabudowy.

Wykonanie zaś prawa zabudowy w realiach stanu faktycznego i planowanego pozostawałoby w oczywisty sposób sprzeczne z przepisami prawa budowlanego, w tym szczegółową regulacją dotyczącą warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dobudowanie innego budynku do takich ścian, jak aktualnie istniejące w obydwu opisanych budynkach przy ul. Tuwima 17, jest niedozwolone. Należy podkreślić, iż w ścianie wschodniej budynku oficyny poprzecznej znajdują się otwory okienne na wszystkich kondygnacjach (istniejące od początku istnienia budynku i przewidziane w jego projekcie), w tym na poziomie kondygnacji II i III znajdują się otwory okienne następnie powiększone (wydłużone) na podstawie stosownych pozwoleń i zgód uzyskanych przez właścicieli lokali, których składnikiem są owe otwory, w tym pozwoleń na budowę wydanych przez stosowny organ administracji architektoniczno-budowlanej po pozytywnym zaopiniowaniu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wobec istnienia w ścianie wschodniej budynku oficyny poprzecznej owych legalnie wybitych i zaakceptowanych przez stosowne organy na etapie projektowania budynku, a następnie (kilkanaście lat temu) przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, dopuszczenie możliwości zabudowy działki sąsiedniej w zakresie, w jakim działka ta przylega do owej prowadzić będzie wprost na drogę sporu właścicieli sąsiednich nieruchomości. Jednocześnie nie jest zasadne takie projektowanie zagospodarowania przestrzeni, które w świetle istniejącej zabudowy jest niemożliwe do realizacji z uwagi na przeszkody prawne.

Należy przy tym podkreślić, iż wobec charakterystyki podziału geodezyjnego analizowanego obszaru, oraz wskazanych w projekcie planu charakterystyk możliwości tworzenia nowych działek geodezyjnych (w tym ograniczenia powierzchniowego – nie mniej niż 2000 m²), nie ma potrzeby zapewniania w planie możliwości zabudowy w zakresie szerszym, niż wynikający z możliwości zabudowy już wykonanych, tj. poprzez określenie charakterystyki zabudowy na części terenów i do wysokości zgodnej z istniejącą aktualnie. Wobec charakterystyki budynków przy ul. Tuwima 17 oraz charakteru własnościowego tych budynków (zarówno część składowa nieruchomości gruntowej, jak i fragmentami część składowa kilkudziesię-

ciu nieruchomości lokalowych) jasne jest, iż wykonanie prawa zabudowy w zakresie nowo projektowanym i w sposób zgodnym z przepisami prawa budowlanego możliwe byłoby wyłącznie w przypadku scalenia w jednym ręku tak własności działek przy ul. Tuwima 17 z co najmniej jedną działką sąsiadującą, a objętą projektowanym zakresem zabudowy, jak i także wszystkich przedmiotów własności. Taka sytuacja nie wydaje się możliwa, a nawet jeśli do niej doszło, ewentualna przebudowa, rozbudowa lub dobudowa nowych budynków lub ich części do stanu istniejącego byłaby możliwa po przeprowadzeniu procedury zmiany miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest wobec tego celowym rozszerzanie zakresu możliwości zabudowy w sposób przewidziany przez plan.

Wymaga podkreślenia także potencjalna możliwość zaburzenia obecnie istniejących walorów przestrzennych i zabytkowych istniejących układu budynków przy ul. Tuwima 17. Trzy budynki: dwa posesji Tuwima 17 oraz budynek przy ul. Tuwima 17A stanowią unikatowy kompleks (każdy budynek z innego okresu i stylu architektonicznego), dobrze widoczny z każdej strony jego otoczenia. Obudowanie tego kompleksu pięciopiętrowymi bryłami spowoduje zatarcie tego szczególnego charakteru, wchłonie to co ciekawe i nietypowe w obecnym rozwiązaniu, przytłaczając w szczególności budynki niższe, w tym zabytek przy ul. Tuwima 17A. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 17 podkreśla, iż obawia się powstania drugiego betonowego monstrum na wzór już istniejącego apartamentowca przy Tuwima 15, który nijak nie wpasowuje się stylem w okoliczną oryginalną zabudowę i przytłacza piękną, choć niewielką willę, zbudowaną w latach 1936-1938 wg projektu architekta Ignacego Gutmana.

Należy podkreślić, iż ewentualne wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyżej opisanym prowadziłoby do całkowitego przekształcenia układu urbanistycznego i architektonicznego obecnie istniejącego na terenach położonych po południowej stronie ulicy Tuwima. Skorzystanie z możliwości zabudowy w zakresie objętym projektem planu prowadziłoby bowiem niewątpliwie do znaczącego przeobrażenia struktury wyglądu ul. Tuwima na odcinku bliższym ul. Kilińskiego po jej południowej stronie co do:

- wizualnego przytłoczenia niewielkiej wysokości (odpowiednio jedna lub dwie kondygnacje) budynków: zabytkowego przy ul. Tuwima 17A oraz lewej oficyny budynku przy ul. Tuwima 17 poprzez przystawienie do nich znacznie wyższego budynku potencjalnie możliwego do zlokalizowania na nieruchomości przy ul. Kilińskiego 93 (zasadne jest w tym zakresie obniżenie projektowanego w tym miejscu budynku do wysokości budynku lewej oficyny przy ul. Tuwima 17),
- wizualnego zakłócenia unikatowego w sensie wyglądu historycznego (zabudowa XIX i wczesno XX-wieczna) wyglądu południowej strony ul. Tuwima. Wspólnota Mieszkaniowa podnosi, iż układ przestrzenny nieruchomości przy ul. Tuwima 17 i Tuwima 17A stanowi doskonałą ilustrację rozwoju architektury miasta Łodzi, obejmując w obrębie w istocie jednego podwórza trzy budynki, każdy reprezentatywny dla innej epoki rozwoju miasta i stylów architektonicznych, dodatkowo zaś pozostając w wizualnym połączeniu z kolejnym (odmiennym architektonicznie) budynkiem położonym przy ul. Kilińskiego,
- znacznego zagęszczenia zabudowy po stronie południowej ul. Tuwima, burzącego pierwotny układ architektoniczny budynków położonych w tym miejscu, w tym w szczególności prowadzący do wizualnego przekształcenia zabudowy dotychczas istniejącej po stronie południowej ul. Tuwima w taki sposób, iż dotychczasowa luźna (brak pierzei, oddzielenie budynku przy ul. Kilińskiego 93 od budynków przy ul. Tuwima 17 i 17A pasem podwórza nieruchomości przy ul. Kilińskiego 93) linia zabudowy zostanie zastąpiona linią zwartą, z przylegającymi do siebie bezpośrednio budynkami, za jednoczesnym przytłoczeniem widoku budynków przy ul. Tuwima 17-17A przez budynki powstałe na nieruchomości ul. Kilińskiego 93 lub 95, a tym samym skrajnie daleko idącym przeobrażeniu urbanistycznym analizowanego obszaru, prowadzącym w szczególności do zakłócenia odbioru zabytkowego budynku willi Otto Gehliga, obecnie wyeksponowanego na skutek luźnej zabudowy na tym odcinku oraz położenia wyższej części budynku przy ul. Tuwima 17 w głębi tej nieruchomości,
- a nadto z tych samym przyczyn zniekształcenia obecnie istniejącego układu przestrzennego wokół położonego za nieruchomością ul. Tuwima 17 parku, który ze swojej wschodniej strony zostanie wizualnie odseparowany przez jednolitą „ścianę” kompleksu budynków przy ul. Kilińskiego 93/95, a który aktualnie w sposób przemyślany komponuje się z luźną zabudową na tym odcinku.”

Projektowany zakres prawa zabudowy opisany powyżej budzi zastrzeżenia także pod względem wymogów ochrony zdrowia oraz ochrony środowiska, w tym zwłaszcza w zakresie, wskazanego także jako jedno z

głównych zagrożeń środowiskowych miasta Łodzi w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu mpzp, które dotyczy niniejsze pismo, zanieczyszczenia powietrza. Należy podkreślić oczywistą okoliczność, iż zwiększanie gęstości zabudowy, na co przedstawiony projekt pozwala, rzecz jasna pogorszy cyrkulację powietrza. Tymczasem należy zwrócić uwagę, iż znaczna część mieszkań oficyny lewej jest ogrzewana piecami na paliwo stałe, przy czym wyloty kominów znajdują się na poziomie okien 3 piętra oficyny poprzecznej. Już obecnie, przy bezwietrznej pogodzie lub wschodnim wietrze podwórko bywa zadymione. Po wybudowaniu kubatury wyższej od oficyny bocznej wyloty jej kominów znajdą się w dodatkowym zagłębieniu.

W dodatku, co także wynika z ww. Prognozy, głównym kierunkiem oddziaływania wiatru na terenie Łodzi jest kierunek wschód zachód, a w mniejszym zakresie zachód-wschód. Tym samym przepływ powietrza, już teraz utrudniony z uwagi na niedalekie położenie wysokiego budynku przy ul. Kilińskiego 93, w razie wykonania prawa zabudowy uległby dalszemu pogorszeniu, po stronie wschodniej nieruchomości ul. Tuwima 17 powstałby bowiem „mur” budynków blokujących cyrkulację powietrza od strony wschodniej. Wobec jedynie półotwartego układu obydwu budynków ul. Tuwima 17 oraz ruchliwej ulicy od strony północnej, zwiększenie stopnia zanieczyszczenia powietrza na przedmiotowym obszarze zdaje się być niewątpliwie. Wypada podkreślić, iż skutecznym elementem przeciwdziałania nie jest planowany w projekcie nakaz ogrzewania źródłami ekologicznymi, wobec powszechnie znanego proceduru dogrzewania się mieszkańców wielu łódzkich kamienic poprzez spalanie „byle czego” należy zakładać, iż stosowne postanowienia planu nic w tym zakresie nie zmienią. Poza tym pozostaje jeszcze kwestia zanieczyszczeń powietrza od ul. Tuwima i niedalekiej Sienkiewicza. Wypada przypomnieć, iż już podczas ostatniej zimy, przy długotrwałym braku opadów i niskiej temperaturze (a tym samym braku wiatru), wskaźniki zanieczyszczenia powietrza w Łodzi osiągały poziom najbardziej zanieczyszczonych 5-8 miast świata. Oczywiście jest więc, iż należy zwiększać możliwości wymiany i przepływu powietrza w ramach skupisk budynków, podczas gdy projektowany zakres prawa zabudowy, w razie jego wykonania, prowadzi do jego znacznego ograniczenia.

Dobudowanie budynku lub budynków razem tworzących kształt litery L, jak opisano powyżej, nieuchronnie doprowadzi do wycięcia drzew, które sięgają koronami 3 piętra, a które obecnie stanowią naturalne przedłużenie parku. Potrzeba dziesiątków lat, aby drzewo osiągnęło taką wysokość. Poza tym drzewa te w naturalny sposób odgradzają oficynę poprzeczną od ul. Kilińskiego. Po ich wycięciu komfort mieszkania w lokalach położonych w budynku oficyny poprzecznej znacznie się pogorszy.

Wątpliwości budzi także wprowadzenie możliwości zabudowy w zakresie wyżej opisanym z punktu widzenia walorów zabytkowych wskazanego terenu. Analizowany obszar graniczy z zabytkowym parkiem im. H. Sienkiewicza (objęty ochroną konserwatorską, wpis do rejestru zabytków A/302 decyzją z dnia 6 grudnia 1984 r.) oraz z zabytkowym (wpisanym do ewidencji gminnej i wojewódzkiej) budynkiem ul. Kilińskiego 93, a nadto rzecz jasna z budynkiem przy ul. Tuwima 17A. Zwiększanie powierzchni zabudowy na tym terenie prowadzi do ograniczenia walorów wizualnych każdego z tych zabytków, oraz do zmiany ich postrzegania. Analizowany teren jako stanowiący otoczenie zabytku wymaga więc zachowania, przy czym istotne jest także zachowanie dotychczasowego układu urbanistycznego, datowanego częściowo jeszcze na wiek XIX i nieprzeobrażanego w zakresie istniejących budynków co najmniej od okresu międzywojennego. Zasadne jest przy tym wskazanie, iż nieruchomość przy ul. Kilińskiego 93 nie była nigdy zabudowana po jej stronie zachodniej, a istniejący tam układ: budynek zabytkowy w kształcie litery E po stronie wschodniej oraz podwórko graniczące od swej zachodniej strony z budynkiem ul. Tuwima 17A oraz budynkiem oficyny lewej ul. Tuwima 17 nie podlegał historycznie żadnym przekształceniom. Podobnie, nieruchomość przy ul. Kilińskiego 95 stanowiła zawsze teren w większości niezabudowany, łamiący linię zabudowy pierzejowej od ul. Kilińskiego. Wedle źródeł, teren ten był wykorzystywany jako prywatny ogród, stanowił więc wizualne i funkcjonalne przedłużenie obszaru parku im. H. Sienkiewicza.

Nie ma w tym stanie rzeczy żadnych zalet dopuszczenia możliwości zabudowy na większej powierzchni i w większym zakresie niż wynikający z rzeczywistej zabudowy analizowanego terenu, jednocześnie zaś projektowany zakres zabudowy narusza walory historyczne i pierwotny układ przestrzenny i urbanistyczny tego terenu.

Dodatkowo należy zaś podkreślić, iż ww. bliskość budynków mogących powstać na terenach objętych możliwością zabudowy w sposób wyżej opisany, prowadzi także do zwiększenia zagrożeń dla ludzi oraz mienia. Dobudowanie wyższego budynku do budynku niższego może prowadzić do zalegania śniegu i zastoin

lodu na dachu budynku niższego, co może spowodować osłabienie dachu oraz konieczność jego odśnieżania nawet przy stosunkowo niewielkich opadach śniegu.

Wobec powyższego Wspólnota Mieszkaniowa prosi o zmianę projektowanego planu tak, aby planowana zabudowa nie przekraczała swoją wysokością wysokości oficyny lewej posesji przy ul. Tuwima 17 i 17a. Wspólnota wnosi także o rezygnację z projektowania zabudowy przylegającej do oficyny poprzecznej lub odsunięcie linii zabudowy w stronę ulicy Kilińskiego, tak, by prawa członków Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Tuwima 17 nie zostały naruszone, a ewentualna zabudowa przebiegała wzdłuż pierzei ulicy Kilińskiego. Należy przy tym podkreślić, iż celowym wydaje się rezygnacja z rozszerzania zakresu zabudowy poza już istniejący budynek z uwagi na wyżej wskazane okoliczności oraz fakt, iż nieruchomość ul. Kilińskiego 95 posiada bardzo cenne kasztanowce, co do których Miejski Konserwator Zabytków wielokrotnie wypowiadał się o konieczności ich zachowania.

Nadto wskazuję, iż aktualne pozostają uwagi zgłoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Tuwima 17 w Łodzi pismem datowanym na dzień 4 marca 2017 r., podobnie jak uwagi wywiedzione indywidualnie w swoim imieniu przez P. Małgorzatę Strzelecką pismem z dnia 19 marca 2017 r., do których to uwag nie nastąpiło ustosunkowanie się do dnia dzisiejszego. Wobec braku zmian w ponownie wyłożonym projekcie w zakresie dotyczącym obszaru opisywanego powyżej, uwagi te pozostają aktualne i są w tym zakresie niniejszym ponawiane.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną.

Wskazana w projekcie planu wysokość nowej zabudowy wynosząca 21,0 m. nawiązuje do wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie (ul. Kilińskiego 84, 86, 88 i 93). 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. Należy również zaznaczyć, że w najbliższym sąsiedztwie występuje także zabudowa historyczna znacznie przewyższająca przyjęte w projekcie planu 21,0 m (ul. Tuwima 30, 38 – ok. 25,0 m, ul. Tuwima 36, 40 – ok. 30,0 m).

Przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy jest wartością określoną dla całego terenu 3.05.MW/U, a nie wyłącznie dla nieruchomości położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95. Oznacza to, że plan ustala takie same zasady dla wszystkich nieruchomości położonych w jego granicach, w tym dla nieruchomości położonej przy ul. Tuwima 17, dla której dopuszcza on możliwość nadbudowy istniejących oficyn bocznych do wysokości 21,0 m lub powstanie w ich miejscu nowej zabudowy o tej samej wysokości. Jednym z celów planu jest bowiem umożliwienie takich samych, o ile pozwalają na to różnorodne uwarunkowania lub zbliżonych zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

Budynki usytuowane na nieruchomościach położonych przy ul. Tuwima 17 i 17a stanowią przykład charakterystycznego dla śródmieścia Łodzi zwartego układu zabudowy, na którą składają się zabudowa frontowa oraz przyległe do niej oficyny usytuowane w granicach z sąsiednimi działkami ewidencyjnymi. Brak tego typu układu budynków na nieruchomościach położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95 świadczy o tym, że posiadają one niedokończoną strukturę zabudowy. O niedokończonej strukturze zabudowy świadczą również ustalenia szczegółowego planu zabudowania terenów zawartych pomiędzy ulicami: Sienkiewicza, Przejazd, Kilińskiego, Nawrot z września 1936 r.

Budynki usytuowane na przedmiotowej nieruchomości nie są, jak to zostało wskazane w uwadze, doskonale widoczne z każdej strony. Od strony wschodniej i północnej są one w większości zasłonięte przez zabudowę zlokalizowaną na sąsiednich nieruchomościach oraz występującą tam zielenią. Dobrze widoczne są natomiast od zachodu i południa. Zgodnie z ustaleniami projektu planu obudowa wspomnianych w uwadze budynków możliwa jest jedynie od strony nieruchomości położonych przy ul. Kilińskiego 93 i 95, wgląd od

strony ul. Tuwima oraz od strony Parku im. Henryka Sienkiewicza pozostanie niezmieniony. Z powyższego wynika także, że projekt planu miejscowego nie ogranicza dostępu do nieruchomości. Nie zakłada on bowiem zamknięcia podwórka, dopuszcza on jedynie możliwość realizacji nowej zabudowy w granicy działki, w której już istnieją budynki.

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. Przedmiotowy projekt planu miejscowego spełnia powyższe wymagania poprzez wskazanie, dla nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95, linii zabudowy od strony przestrzeni publicznej, którą stanowi ul. Kilińskiego. Należy również zauważyć, że przy wyznaczaniu linii zabudowy na nieruchomości położonej przy ul. Kilińskiego 95 wzięto pod uwagę jej aktualne zagospodarowanie. W związku z tym, że w części wschodniej ww. nieruchomości znajduje się istniejąca wartościowa zieleń wysoka, na którą składa się drzewostan nawiązujący pod względem wieku, składu gatunkowego i układu przestrzennego do sąsiadującego z nim Parku im. Henryka Sienkiewicza, linie zabudowy w projekcie planu zostały poprowadzone w taki sposób, aby zachować ww. zieleń w jak największym stopniu, uporządkować istniejącą strukturę zabudowy oraz wytworzyć stosowną dla tego obszaru obudowę ul. Kilińskiego od strony zachodniej. Ponadto projekt planu, poprzez wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnej, nie przesądza o ostatecznym kształcie zabudowy, wskazuje on jedynie miejsce jej możliwej lokalizacji. W związku z powyższym nie przesądza również o konieczności wycinania jakichkolwiek drzew. Na uwagę zasługuje również fakt, że ustalenia projektu planu w tym m.in. maksymalna wysokość zabudowy, nie uwzględniają ograniczeń w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w tym 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 inne przepisy odrębne, w tym z zakresu budownictwa są uwzględniane na etapie opracowywania projektu budowlanego dla danego budynku. Plan miejscowy ma za zadanie ustalić zasady, natomiast ich realizację ustala się w odniesieniu do przepisów prawa powszechnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów budowlanych.

Proponowane w projekcie planu rozwiązania nie wpływają negatywnie na odbiór wskazanego w uwadze kompleksu zabudowy usytuowanego przy ul. Tuwima 17 i 17a oraz występujące na tym obszarze zabytki. Świadczy o tym fakt, że zostały one zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ustalona w § 17 ust. 6 pkt 2 projektu planu miejscowego minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych odnosi się wyłącznie do nowych działek, które powstaną w wyniku podziału nieruchomości, nie odnosi się natomiast do działek już wydzielonych. Oznacza to, że wynikające z projektu planu możliwości zabudowy nieruchomości położonej przy ul. Tuwima 17 są możliwe do zrealizowania bez konieczności łączenia przedmiotowych działek z działkami sąsiadującymi.

Ze względu na występowanie w rejonie śródmieścia dużej liczby kotłowni lokalnych, emitujących do atmosfery znaczne ilości zanieczyszczeń, zgodnie z uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” należy dążyć do sukcesywnego eliminowania palenisk i zastępowania ich ekologicznymi źródłami zasilania. Jako alternatywny nośnik energii należy rozwijać: gaz, energię elektryczną i c.o. Takie działania są zgodne z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego Nr 3/2005 z dnia 1 kwietnia 2005 roku w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 101 poz. 1004). W związku z powyższym oraz w związku z tym, że plan miejscowy jest dokumentem, który wskazuje przyszłościowe, możliwe do zrealizowania zagospodarowanie poszczególnych terenów lokalizacja kominów nie może być czynnikiem warunkującym dopuszczalne zasady kształtowania nowej zabudowy.

Należy również zaznaczyć, że obowiązkiem właścicieli jest dbanie o czystość i porządek na swoich nieruchomościach. W szczególności należy do nich dbałość o należyty stan techniczny budynku, w tym niedopuszczanie do przeciążenia konstrukcji budynku przez zalegający na dachu śnieg i zapewnienie w razie konieczności odśnieżania dachu i elementów elewacji budynku. Obowiązek ten obejmuje także usuwanie sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych, mogących zagrozić bezpieczeństwu osób znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

Uwagi złożone przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. Tuwima 17 w Łodzi pismem datowanym na dzień 6 marca 2017 r. (a nie 4 marca 2017 r. jak wskazano w uwadze), podobnie jak uwagi wywiedzione indywidu-

alnie w swoim imieniu przez P. Małgorzatę Strzelecką pismem z dnia 19 marca 2017 r. zostały rozpatrzone w formie Zarządzenia Nr 5726/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 kwietnia 2017 r. W związku z tym, że żadna z uwag nie została uwzględniona do projektu planu nie wprowadzono zmian z nich wynikających.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 27 października 2017 r.,
- dotyczy: działek nr 238/1, 237/18, 237/21 i 237/97 w obrębie S-6 przy ul. Sienkiewicza 47 (teren 2.02.MW/U).

Pan Piotr Matuszczyk (radca prawny działający w imieniu Spółki Central Fund of Immovables sp. z o. o.) składa następujące uwagi:

- 1) „Wnoszę o (...) ustalenie wskaźnika zagospodarowania terenu - maksymalnej powierzchni zabudowy na 85%”;
- 2) „Wnoszę o (...) ustalenie wskaźnika zagospodarowania terenu - maksymalnej intensywności zabudowy na 4,5 (jak na terenach sąsiednich);
- 3) „Wnoszę o (...) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 25m (jak dla centrum miasta)”;
- 4) „Wnoszę o (...) ustalenie maksymalnej linii zabudowy od strony północnej terenu w granicy oznaczonej w planie strefy ekspozycji Kościoła Podwyższenia św. Krzyża lub dopuszczanie wyjścia poza obecną linię zabudowy wykuszem wspartym na słupach, zlokalizowanym na kondygnacjach od 2 do 6”;
- 5) „Wnoszę o (...) ustalenie w planie projektowanego nowego przebiegu istniejącej sieci ciepłowniczej w taki sposób, żeby pas jej strefy oddziaływania w całości mieścił się na terenie publicznych 2.01.PP i nie kolidował z częścią podziemną projektowanego przez nas budynku”;
- 6) „Wnoszę o (...) ustalenie możliwego szczegółowego zakresu działań w ramach przekształcenia zabytku wpisanego do ewidencji zabytków opisanego symbolem E16 w sposób umożliwiający zachowanie historycznej elewacji budynku (ściany frontowej) z jednoczesnym dopuszczeniem wymiany struktury budowlanej pozostałej części budynku (substancja budowlana wyłączona z użytkowania po katastrofie budowlanej) na nową bez konieczności zachowania istniejącego układu funkcjonalnego”;
- 7) „Wyrażam sprzeciw przeciwko założeniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidującego lokalizację inwestycji celu publicznego – budownictwa czynszowego na nieruchomości Spółki - działki nr 238/1, 237/18, 237/21, 237/97.” oraz „Wnoszę o (...) usunięcie zapisów w planie dotyczących terenu 2.02.MW/U związanych z ustaleniem na nim inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tzn. wykreślenie § 16. 1. odniesienia do terenu 2.02.MW/U”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad.1. 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. Wskazane w projekcie planu wskaźniki powierzchni zabudowy wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Stanowią one wartości maksymalne uwzględniające aktualne oraz możliwe do zrealizowania zagospodarowanie nieruchomości. Przy ustalaniu wielkości wskaźnika bardzo ważną rolę odgrywa także istniejący oraz potencjalny stopień zainwestowania nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, który w omawianym przypadku, tj. w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, kształtuje się na poziomie 70%. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie.

Ad.2. 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. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 4,5 wiązałoby się z koniecznością zwiększenia przyjętych w projekcie planu: wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy, co z kolei byłoby sprzeczne z parametrami i wskaźnikami zabudowy historycznej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto przyjęcie zwiększonych wartości wskaźników umożliwiłoby realizację budynku, który wpłynąłby na zaburzenie kompozycyjnego odbioru historycznie ukształtowanej dominanty, którą stanowi Kościół Podwyższenia św. Krzyża.

Ad.3. Przyjęcie w strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 ustalenia, że wysokość budynków nie powinna przekraczać 25 m stanowi ogólną zasadę odnoszącą się do całej strefy wielkomiejskiej. Jest to wartość maksymalna, która powinna być dostosowana do skali zabudowy, z pełnym uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych. W ww. strategii znajduje się jednak również zapis mówiący o tym, że wysokości nowych budynków muszą odpowiadać historycznym parametrom. Oznacza to, że wskazana wartość jest wartością maksymalną, która powinna być dostosowana do skali zabudowy występującej na danym terenie. Nowo realizowana kubatura nie powinna tworzyć dysonansu z istniejącą zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie. Ponadto 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. Obszar ten położony jest również w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Należy również zauważyć, że przyjęte ustalenia projektu planu zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme uzgadnia projekt planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ad.4. Wyznaczenie linii zabudowy w północnej części nieruchomości związane jest z historycznymi podziałami geodezyjnymi, które przebiegały po południowej granicy działki nr 237/97 oraz walorami architektonicznymi i przestrzennymi Kościoła Podwyższenia św. Krzyża. Należy również zauważyć, że zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 projektu planu miejscowego definicją linii zabudowy nieprzekraczalnej elementami budynku, które mogą znaleźć się poza wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy są m.in.: elementy nadwieszeń, takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms oraz okap dachu. Ponadto projekt planu nie określa odległości na jaką ww. elementy mogą zostać wysunięte w stosunku do elewacji danego budynku. Nie ustala również ich ilości na elewacji oraz ich maksymalnej szerokości. Proponowane w uwadze rozwiązanie polegające na wykonaniu wysunięcia ściany frontowej od 2 do 6 kondygnacji przed linię zabudowy i wsparcie jej na słupach jest niezgodne z ww. zasadami dotyczącymi realizacji nadwieszeń. Rozwiązanie to jest również sprzeczne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego w tak ważnej części śródmieścia Łodzi i stoi w sprzeczności z potrzebą zapewnienia prawidłowej ekspozycji historycznie ukształtowanej dominanty posiadającej walory architektoniczne i przestrzenne, którą stanowi Kościół Podwyższenia św. Krzyża.

Ad.5. Wskazana w projekcie planu miejscowego strefa oddziaływania od ciepłociągu odnosi się do jego aktualnego przebiegu. Zgodnie z § 11 ust. 2 w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje. Oznacza to, że projekt planu miejscowego daje możliwość przełożenia ciepłociągu, a co za tym idzie również zmiany lokalizacji jego strefy oddziaływania.

Ad.6. Budynek oznaczony na rysunku planu symbolem E16 (kamienica frotowa położona przy ul. Sienkiewicza 47), został wpisany do gminnej ewidencji zabytków ze względu na istniejący zabytkowy charakter całego obiektu, a nie tylko jego ściany frontowej.

W projekcie planu zawarte są szczegółowe zapisy dotyczące jego ochrony oraz możliwości przekształceń, które zostały ustalone z właściwymi służbami konserwatorskimi, w tym m.in. z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Należy również zauważyć, że ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ochrony zabytków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków jest spełnieniem wymogu art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ad.7. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi. Ponadto zgodnie z uchwałą Nr XLII/1095/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. zmienioną uchwałą Nr XLV/1182/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 kwietnia 2017 r. znajduje się ona również w granicach Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji mówi, że ww. strefę ustanawia się w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Art. 27 ust. 1 ww. ustawy stanowi natomiast, że budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego wykonywana na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz przewidziana w gminnym programie rewitalizacji w ramach przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a, tejże ustawy stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji lokalizację ww. inwestycji określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia projektu planu w tym zakresie obejmują wszystkie tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U i są jednakowe dla całego obszaru objętego projektem planu. Należy również zauważyć, że mają one jedynie formę dopuszczenia, co nie jest jednoznaczne z koniecznością realizacji powyższego zamierzenia inwestycyjnego.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXVI/1682/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 stycznia 2018 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXVI/1682/18
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 25 stycznia 2018 r.

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

GRUPA 1 - SZAROŚCI				GRUPA 2 - NEUTRALNE			
	NCS S 1000-N		NCS S 0502-R50B		NCS S 1005-Y10R		NCS S 1005-Y30R
	NCS S 1500-N		NCS S 1002-R50B		NCS S 1505-Y10R		NCS S 1505-Y30R
	NCS S 2000-N		NCS S 1502-R50B		NCS S 2005-Y10R		NCS S 2005-Y30R
	NCS S 2500-N		NCS S 2002-R50B		NCS S 1510-Y10R		NCS S 2010-Y30R
	NCS S 1002-Y		NCS S 0502-Y50R		NCS S 2010-Y10R		NCS S 3010-Y30R
	NCS S 1502-Y		NCS S 1002-Y50R		NCS S 3010-Y10R		NCS S 4010-Y30R
	NCS S 2002-Y		NCS S 1502-Y50R		NCS S 0603-Y20R		NCS S 1005-Y40R
	NCS S 2502-Y		NCS S 2002-Y50R		NCS S 1005-Y20R		NCS S 1505-Y40R
	NCS S 3502-Y				NCS S 1505-Y20R		NCS S 2005-Y40R
	NCS S 4502-Y				NCS S 2005-Y20R		NCS S 1510-Y40R
	NCS S 1002-R				NCS S 1510-Y20R		NCS S 2010-Y40R
	NCS S 1502-R				NCS S 2010-Y20R		NCS S 3010-Y40R
	NCS S 2002-R				NCS S 3010-Y20R		NCS S 1002-Y50R
	NCS S 2502-R				NCS S 2005-Y20R		NCS S 1502-Y50R
	NCS S 3502-R				NCS S 3005-Y20R		NCS S 1005-Y50R
					NCS S 4005-Y20R		

ŚLUSARKA:

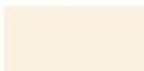
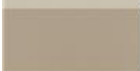
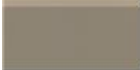
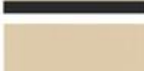
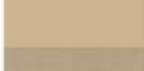
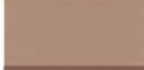
	RAL 7016		RAL 7009
	RAL 7022		RAL 7010
	RAL 8019		

STOLARKA:

	BIAŁY		NCS S 1005-R80B
	KOŚĆ SŁONIOWA NCS S 1002-Y50R		NCS S 3005-R80B
	PERŁOWY NCS S 1002-R50B		NCS S 7020-Y40R

UWAGI:

- 1) PALETĘ NALEŻY STOSOWAĆ W ZAKRESIE ODPOWIEDNIM DO CHARAKTERU I DATOWANIA BUDYNKU;
- 2) KOLORY NAJCIEMNIEJSZE W RAMACH DANEJ TONACJI PRZYPISANEJ KODEM KOLORU JEST KOLEM PRZEZNACZONYM;
- 3) NALEŻY STOSOWAĆ MAKSYMALNIE 3 KOLORY Z POSZCZEGÓLNYCH ZESTAWÓW W RAMACH JEDNEJ TONACJI BARW.

GRUPA 3 - RÓŻE			GRUPA 4 - ZIELENIE		
	NCS S 1505-Y50R		NCS S 0603-G80Y		NCS S 1005-Y80R
	NCS S 2005-Y50R		NCS S 1005-G80Y		NCS S 2005-Y80R
	NCS S 3005-Y50R		NCS S 1505-G80Y		NCS S 3005-Y80R
	NCS S 4005-Y50R		NCS S 2005-G80Y		NCS S 4005-Y80R
	NCS S 2010-Y50R		NCS S 3005-G80Y		NCS S 1510-Y80R
	NCS S 3010-Y50R		NCS S 4005-G80Y		NCS S 2010-Y80R
	NCS S 4010-Y50R		NCS S 1002-G50Y		NCS S 3010-Y80R
	NCS S 5010-Y50R		NCS S 1502-G50Y		
			NCS S 2005-G50Y		
			NCS S 2010-G50Y		
			NCS S 3010-G50Y		
			NCS S 4010-G50Y		
					
					
					
					



ZONYM WYŁĄCZNIE DO STOSOWANIA W PARTII COKŁOWEJ;
W.