



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 2 kwietnia 2019 r.

Poz. 1879

UCHWAŁA NR VI/214/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 6 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych

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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60) 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. z 2018 r. poz. 2268 oraz z 2019 r. poz. 125), 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: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

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.

5. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienianych w planie działek ewidencyjnych obowiązują również dla działek, które powstaną w ich miejsce na skutek zmian zarejestrowanych w państwowym zasobie geodezyjnym.

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

- 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 – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej 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, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – budowla o charakterze artystycznym realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 10) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 50% długości ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 15,0 m;
- 11) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 12) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;

- 13) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, przeszkleń podwórek;
- 14) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 15) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 16) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 17) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 18) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiących reklamy, o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 19) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
 - a) dla terenów dróg i ciągu pieszego – liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi,
 - b) dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga – numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 20) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 21) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 22) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 24) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu gzymsu lub innego poziomego, zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 26) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 27) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje budynków garażowych, gospodarczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;

28) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu.

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) nakaz kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w celu rehabilitacji zdegradowanych terenów magazynowo-składowych,
 - c) ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego i zabytków,
 - d) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.2.U, 2.1.MW/U, 3.1.MW/U, 4.1.U/Z, 4.3.U, 4.4.U, 4.5.U, 4.6.MW/U, 4.7.U i 12.1.MW/U, zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług uciążliwych,
 - stacji paliw z wyłączeniem terenów: 6.4.UC, 8.2.KS i 10.1.MW/U,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem UC,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - obiektów 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,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, który nie dotyczy portierni,
 - c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w terenach 1.1.KS, 4.5.U, 5.1.UC, 5.2.UC, 6.1.UC, 6.2.UC, 6.4.UC, 7.4.KS i 8.1P/U,
 - d) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - e) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki w terenach oznaczonych symbolami: 4.1.U/Z, 4.3.U, 4.4.U, 4.5.U, 4.6.MW/U, 4.7.U w następujących przypadkach:
 - budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy i jest co najwyżej o 1 m wyższy i o 1 m dłuższy niż zabudowa istniejąca, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,

- budynek realizowany jest według cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków,

f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub równoległej;

5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) ustalenia w zakresie minimalnej wysokości zabudowy dotyczą wyłącznie zabudowy frontowej,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy: 2,0,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczającej maksymalną intensywność lub maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 1,0 m dla zabudowy frontowej o wysokości wyższej niż 20,0 m oraz 0,5 m dla pozostałej zabudowy – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;

6) w zakresie kształtowania zabudowy – dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:

- a) elementy wejścia do budynku, takie jak: schody, pochylnia, podest, rampa – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
- b) zadaszenia,
- c) elementy nadwieszów, takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
- d) instalacje artystyczne,
- e) zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładzin – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;

7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chroma-tyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 90	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity, czernie

c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogrnatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,

d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

e) nakaz uwzględnienia dla budynku stanowiącego dobro kultury współczesnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem DK oraz zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, warunków określonych w ustaleniach szczegółowych,

f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-e w przypadku:

- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji,
- zastosowania kolorystyki zastrzeżonej dla logo podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych widocznych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków oraz urządzeń służących komunikacji bezprzewodowej w obrębie budynku lub zespołu budynków,

b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten z wyłączeniem urządzeń służących komunikacji bezprzewodowej w obrębie budynku lub zespołu budynków,

c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,

d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych operatorów sieci komórkowych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż:

- 13,0 m w terenach oznaczonych symbolem UC,
- 20,0 m w pozostałych terenach,

- e) dopuszczenie 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;
- 9) przy lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości:
 - a) 50,0 m n.p.t. i więcej – nakaz zgłoszenia właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym,
 - b) 100,0 m n.p.t. i więcej – nakaz zgłoszenia Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego i właściwemu organowi nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz oznakowania przeszkodowego tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych,
 - b) parametry te nie dotyczą działek:
 - wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze objętym planem należą tereny: zieleni urządzonej publicznej oznaczony symbolem 4.2.ZP, dróg publicznych oraz ciągu pieszego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych wymienionych w ustaleniach szczegółowych w kolorystyce malowanych i lakierowanych metalowych części odpowiadającej barwie 7016 w systemie RAL i w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji instalacji artystycznych w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 4) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM).

§ 7. Ustala się zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych – zakaz stosowania tablic informacyjnych:

- 1) powodujących zasłanianie bądź przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, stacji paliw oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania wartościowej zieleni wysokiej w strefie ochrony wartościowej zieleni wysokiej oznaczonej na rysunku planu, zlokalizowanej w terenach 4.1.U/Z i 4.2.ZP,
 - b) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,

- c) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) w zakresie ochrony powietrza - nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 4) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - c) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub istniejącą miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej,
 - d) dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - f) 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,
 - g) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy, przebudowy lub remontu całego budynku;
- 5) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 6) w zakresie ochrony ziemi – nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, 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;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.1.U/Z zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) pozostałych terenów nie zalicza się do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem R wraz z wyznaczonym na rysunku planu obszarem – zespół urbanistyczno-architektoniczny Łódzkich Zakładów Prze-

mysłu Spirytusowego „Polmos”, dawny „Monopol Wódczany” ul. dr. Stefana Kopcińskiego 58 (nr rej.: A/355/1-8 z dnia 25.10.1994 r.), dla których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

- 2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E – ul. dr. Stefana Kopcińskiego 54, dawny budynek Szkoły Powszechnej wraz z budynkiem portierni, dla którego obowiązują ustalenia dotyczące ochrony zabytku zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą fragment historycznego układu urbanistycznego, dla którego ustala się ochronę poprzez:
 - a) realizację nowej zabudowy w sposób podkreślający wartość historyczną zabytków przy zachowaniu kompozycyjnych powiązań z otoczeniem,
 - b) zapewnienie ciągłości połączeń komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu terenu ciągu pieszego oraz dróg rowerowych,
 - c) stosowanie materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia;
- 4) wskazuje się dobro kultury współczesnej oznaczone na rysunku planu symbolem DK – al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 100, Urząd Stanu Cywilnego Urzędu Miasta Łodzi, dla którego obowiązują ustalenia dotyczące ochrony zawarte w ustaleniach szczegółowych.

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

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, 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 przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla linii napowietrznych o napięciu 110 kV – do 18,0 m od osi linii,
 - b) dla linii kablowych o napięciu 110 kV – do 1,5 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) 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;
- 4) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociagowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 55,0 m w pasie ochronnym od linii radiowej, którego szerokość wynosi 60,0 m.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu drogowo-ulicznego;
- 2) budowę nowego układu drogowo-ulicznego w postaci dróg publicznych i ciągu pieszego;
- 3) remont i przebudowę istniejących tras tramwajowych;
- 4) budowę dróg rowerowych;
- 5) nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem;
- 6) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-uliczny i tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz ciągu pieszego;
- 7) ulice zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) projektowana ulica główna oznaczona symbolem 1KDG i istniejąca ulica główna oznaczona symbolem 2KDG+T i 3KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
 - b) istniejąca ulica zbiorcza oznaczona symbolem 1KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego) oraz projektowana ulica zbiorcza oznaczona symbolem 2KDZ;
- 8) ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego:
 - a) istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami 1KDL i 4KDL (ul. Wydawnicza),
 - b) projektowane ulice lokalne oznaczone symbolami: 2KDL, 3KDL, 5KDL i 6KDL;
- 9) ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
 - a) istniejąca ulica dojazdowa oznaczona symbolem 3KDD (od 1KDL do 4KDD),
 - b) projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD (od 4KDD do 5KDL), 4KDD, 5KDD i 6KDD,
 - c) projektowany ciąg pieszy oznaczony symbolem 1KDX;
- 10) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z dojść i dojazdów umożliwiających dostęp do drogi publicznej, zlokalizowanych w terenie zieleni urządzonej publicznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.2.ZP oraz w terenie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX,
 - c) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu następujących warunków:
 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m,
 - dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla samochodów osobowych, minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – 25 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 12 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych – 25 miejsc parkingowych na każdych 200 zatrudnionych;
- 2) dla autobusów obsługujących hotele – minimum 1 zorganizowane miejsce wsiadania i wysiadania pasażerów dla każdego obiektu, wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych;
- 3) dla rowerów – minimum:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
- b) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2 000 m² – 10 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- c) dla hoteli – 2 stanowiska na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska.

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

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

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej zabudowy istniejącej.

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. Ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń drzew:

- 1) przy realizacji parkingów wielostanowiskowych o wielkości 26-100 miejsc parkingowych – w ilości minimum 1 drzewo na każde 6 miejsc parkingowych;
- 2) przy realizacji parkingów wielostanowiskowych o wielkości powyżej 100 miejsc parkingowych – w ilości minimum 1 drzewo na każde 8 miejsc parkingowych – z wymogiem rozmieszczenia co najmniej 50% nasadzeń równomiernie w obrębie płyty parkingu.

6. Wymaganą liczbę nasadzeń drzew należy określać zaokrąglając w górę do kolejnej liczby naturalnej.

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

- 1) wyposażenie 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, ciągu pieszego i zieleni urządzonej publicznej w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 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 frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz 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) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala w al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;

- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor IG w ul. dr. Stefana Kopcińskiego i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – kolektor IG w ul. dr. Stefana Kopcińskiego i al. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ciek wodny rzeki Jasień;
- 4) podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania: Śródmieście 110/15 kV oraz Widzew 110/15 kV;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 110 zlokalizowany w ul. Wydawniczej;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 200 zlokalizowane w al. Marszałka Józefa Piłsudskiego.

§ 15. 1. Wskazuje się oznaczoną na rysunku planu granicę terenu zamkniętego, w obrębie której usytuowana jest droga kolejowa, zlokalizowanego w granicach terenów 11.1.KK i 2KDZ i fragmentów terenów 1.1.KS, 1KDZ+T i 1KDG oraz granicę jego strefy ochronnej.

2. Dla kolejowego terenu zamkniętego oraz jego strefy ochronnej ustala się zakaz sytuowania budynków.

§ 16. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.2.U, 2.1.MW/U, 3.1.MW/U, 4.1.U/Z, 4.3.U, 4.4.U, 4.5.U, 4.6.MW/U, 4.7.U, 5.1.UC, 5.2.UC, 6.1.UC, 6.2.UC, 6.3.U, 6.4.UC, 7.1.U, 7.2.U, 7.4.KS, 8.1.P/U, 8.2.KS, 8.3.U, 8.4.U, 8.5.U, 9.1.U, 10.1.MW/U, 10.2.U, 12.1.MW/U – 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDG+T, 3KDG+T, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD;
- 2) parku oznaczonego symbolem 4.2.ZP;
- 3) ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX;
- 4) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonego symbolem 4.6.MW/U.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych 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 4, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 18. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDZ+T i 2KDZ;
- 2) infrastruktury kolejowej oznaczonego symbolem 11.1.KK.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1.MW/U, 3.1.MW/U i 12.1.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
- b) drogi rowerowe,
- c) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 2.1.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,2,
 - w terenach 3.1.MW/U i 12.1.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;
- d) dla działek budowlanych, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej 1/4 powierzchni działki dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wartości:
 - wskaźnika powierzchni zabudowy – do 60%,
 - intensywności zabudowy – o 0,2 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji oraz o 0,4 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 i więcej kondygnacjach;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków od strony projektowanej ulicy 2KDZ, wzdłuż wyznaczonej w planie linii zabudowy równoległej, na głębokości 18,0 m mierząc od ściany stanowiącej elewację frontową budynku: maksimum 24,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 27,0 m w przypadku wycofania najwyższej kondygnacji o 2,0 m w stosunku do ściany stanowiącej elewację frontową budynku,
 - dla pozostałej zabudowy: maksimum 18,0 m,
- b) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 2.1.MW/U – 2 500 m²;
- 2) dla terenów 3.1.MW/U i 12.1.MW/U – 4 500 m².

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

1) wielkość działki:

- a) dla terenu 2.1.MW/U – minimum 2 500 m²,
- b) dla terenów 3.1.MW/U i 12.1. MW/U – minimum 4 500 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 40,0 m;

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

- a) dla terenu 12.1.MW/U od strony terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 6KDD – od 52° do 90°,
- b) dla terenów 2.1.MW/U, 3.1. MW/U i 12.1.MW/U od strony pozostałych dróg publicznych – 90° z tolerancją 5°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.6.MW/U**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 4,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%,
- d) dla działek budowlanych, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej 1/4 powierzchni działki dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wartości:
 - wskaźnika powierzchni zabudowy – do 70%,
 - intensywności zabudowy – o 0,1 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji oraz o 0,2 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 i więcej kondygnacjach;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem strefy C oznaczonej na rysunku planu – minimum 12,0 m, maksimum 25,0 m,
- b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej – 3,5 m,
- c) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Wydawnicza).

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 7 800 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 7 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 65,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.1.MW/U**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 4,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 25,0 m z zastrzeżeniem:
 - strefy C oznaczonej na rysunku planu – minimum 15,0 m, maksimum 20,0 m,
 - strefy B oznaczonej na rysunku planu – minimum 15,0 m, maksimum 30,0 m,
- b) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) w przypadku realizacji zabudowy usługowej zakaz realizacji stref zaopatrzenia i obsługi technicznej od strony dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 3KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
- b) nakaz lokalizacji usług w parterach budynków od strony ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego).

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 000 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 45,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5°, z zastrzeżeniem działek od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG, dla których ustala się kąt od do 44° - 90°.

§ 22. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.2.U, 4.7.U, 6.3.U, 8.4.U i 8.5.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 6.3.U, 8.4.U i 8.5.U – maksimum 50%,
 - dla terenu 1.2.U – maksimum 65%,
 - dla terenu 4.7.U – maksimum 75%,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 8.4.U – minimum 1,0, maksimum 3,2,
- dla terenów 6.3.U i 8.5.U – minimum 1,0, maksimum 3,7,
- dla terenu 1.2.U – minimum 1,0, maksimum 3,9,
- dla terenu 4.7.U – minimum 1,0, maksimum 4,6,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów 1.2.U, 6.3.U, 8.4.U i 8.5.U – minimum 15%,
- dla terenu 4.7.U – minimum 10%,

d) dla działek budowlanych w terenach 6.3.U, 8.4.U i 8.5.U, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej 1/3 powierzchni działki dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wartości:

- wskaźnika powierzchni zabudowy – do 65%,
- intensywności zabudowy – o 0,15 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji oraz o 0,3 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 i więcej kondygnacjach;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie B oznaczonej na rysunku planu – minimum 15,0 m, maksimum 30,0 m,
- w terenie 1.2.U poza strefą oznaczoną na rysunku planu:
 - dla budynków od strony projektowanej ulicy 2KDZ, wzdłuż wyznaczonej w planie linii zabudowy równoległej, na głębokości 18,0 m mierząc od ściany stanowiącej elewację frontową budynku: maksimum 30,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy: maksimum 25,0 m,
- w terenach 6.3.U i 8.5.U poza strefą oznaczoną na rysunku planu – maksimum 25,0 m,
- w terenach 4.7.U i 8.4.U:
 - dla budynków od strony terenu ulicy 2KDG+T – minimum 15,0 m, maksimum 35,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 35,0 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej:

- w terenie 1.2.U od strony terenu 1.1.KS oraz ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – 3,5 m,
- w terenach: 4.7.U, 6.3.U, 8.4.U i 8.5.U – 3,5 m,

c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 500 m².

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

1) wielkość działki – minimum 2 500 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;

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

a) działek w terenach 1.2.U i 4.7.U, dla których ustala się od 60° do 90°,

b) działek w terenie 6.3.U, dla których ustala się od 80° do 90°.

§ 23. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.3.U**, **8.3.U** i **10.2.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla budynku stanowiącego dobro kultury współczesnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem DK ustala się:

1) zakaz:

- a) nadbudowy,
- b) zmiany kąta nachylenia dachu,
- c) stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PCV,
- d) stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic;

2) nakaz:

- a) zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie, remoncie oraz rozbudowie,
- b) zachowania elementów konstrukcyjnych budynku w formie przypór,
- c) zachowania bryły budynku wraz z podcieniami w parterze budynku,
- d) zachowania podziałów na elewacjach oraz kształtu, wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych,
- e) zachowania materiałów wykończeniowych parteru elewacji frontowej budynku od strony ulicy 3KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
- f) stosowania kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 7 z zachowaniem warunków:

- ograniczenia podanej kolorystyki powierzchni malowanych lub struktur barwionych do kolorów odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chroma-tyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- ograniczenia podanej kolorystyki zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki okiennej i drzwiowej do naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7004-7005, 7011-7012, 7015, 7040-7042, 7045-7046 lub jasnoszarej – 7035, 7047,

- stosowania dla obróbek blacharskich i balustrad naturalnej kolorystyki metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7004-7005, 7011-7012, 7015, 7040-7042, 7045-7046 lub jasnoszarej – 7035, 7047,

g) zachowania układu wnętrza budynku w postaci układu schodów, hallu głównego i korytarzy,

h) zachowania świetlików doświetlających hall główny budynku.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55%, z zastrzeżeniem terenu 4.3.U – maksimum 65%,
- b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 4.3.U – minimum 1,0 m, maksimum 2,8 m, z zastrzeżeniem działki o numerze ewidencyjnym 16/2 – minimum 1,0, maksimum 3,0,
 - w terenie 8.3.U – minimum 1,0, maksimum 2,8,
 - w terenie 10.2.U – minimum 1,0, maksimum 2,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem działki o numerze ewidencyjnym 16/2 w terenie 4.3.U – minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - w strefie B oznaczonej na rysunku planu – minimum 15,0 m, maksimum 30,0 m,
 - w strefie C oznaczonej na rysunku planu – minimum 15,0 m, maksimum 25,0 m,
 - w strefie D oznaczonej na rysunku planu – minimum 12,0 m, maksimum 20,0 m,
 - w terenie 4.3.U poza strefami oznaczonymi na rysunku planu:
 - dla zabudowy od strony ul. dr. Stefana Kopcińskiego zlokalizowanej poza granicą planu – minimum 14,0 m, maksimum 17,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 21,0 m w przypadku wycofania najwyższej kondygnacji o co najmniej 2,0 m od linii zabudowy obowiązującej,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 35,0 m na fragmentach stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy realizowanej na działce i przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3,
 - w terenie 10.2.U poza strefami oznaczonymi na rysunku planu – minimum 8,0 m, maksimum 16,0 m,
 - w terenie 8.3.U poza strefami oznaczonymi na rysunku planu – maksimum 20,0 m,

b) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji w terenie 4.3.U dla budynków o wysokości powyżej 21,0 m:

- a) szerokość elewacji – maksimum 35,0 m,
- b) nakaz lokalizacji w odległości od 30,0 m do 70,0 m od linii rozgraniczającej od strony ul. dr. Stefana Kopcińskiego, w ten sposób aby oś budynku o wyższej wysokości pokrywała się z przedłużeniem osi ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 4.3.U – 4 100 m²;
- 2) dla terenów 8.3.U i 10.2.U – 2 500 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 2 500 m², z zastrzeżeniem działek w terenie 4.3.U, dla których ustala się – minimum 4 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 24. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.4.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 18,0 m,
 - b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 20° i kierunku kalenicy głównej nad frontową częścią budynku równoległym do pasa drogowego ulicy dr. Stefana Kopcińskiego znajdującej się poza obszarem objętym planem.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 500 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 2 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 46,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 25. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.5.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 8 000 m² – 70%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 8 000 m² – 65%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 8 000 m² – minimum 0,7, maksimum 3,5,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 8 000 m² – minimum 0,7, maksimum 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 35,0 m na fragmentach stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy realizowanej na działce i przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3 lit. c,

b) dachy:

- na pozostałych budynkach – według indywidualnych rozwiązań architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°, a także płaszczyzn o kącie nachylenia od 0° do 90°,
- na budynkach stanowiących zabytek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem R – płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, spełniających warunki:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12 m²,
- maksymalna wysokość – 3,0 m,

b) nakaz zachowania istniejącego komina w części posiadającej cechy historyczne zabytku z dopuszczeniem wkomponowania go w bryłę nowo projektowanego budynku,

c) dla budynków o wysokości powyżej 21,0 m:

- szerokość elewacji – maksimum 35,0 m,
- nakaz lokalizacji w odległości od 30,0 m do 70,0 m od linii rozgraniczającej od strony ul. dr. Stefana Kopcińskiego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

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

1) wielkość działki – minimum 2 000 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;

3) kąt położenia granic działki:

- a) w stosunku do pasa drogowego ulicy dr. Stefana Kopcińskiego zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – 90° z tolerancją 2°,
- b) w stosunku do pasa drogowego ulicy 1KDL (ul. Wydawnicza) – od 52° do 58°.

§ 26. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.1.U**, **7.2.U** i **9.1.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 50%,
- b) intensywność zabudowy:
 - dla terenu 7.1.U – minimum 0,4, maksimum 3,1,
 - dla terenów 7.2.U i 9.1.U – minimum 0,5, maksimum 1,3,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 7.1.U – minimum 20%,

- dla terenów 7.2.U i 9.1.U – minimum 15%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach 7.2.U i 9.1.U – maksimum 11,0 m, z zastrzeżeniem strefy E oznaczonej na rysunku planu – minimum 10,0 m, maksimum 15,0 m,
- w terenie 7.1.U – maksimum 18,0 m, z zastrzeżeniem strefy C oznaczonej na rysunku planu – minimum 15,0 m, maksimum 25,0 m,

b) w terenie 7.1.U minimalna wysokość parteru elewacji frontowej od strony ulicy 1KDL (ul. Wydawnicza) – 3,5 m,

c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenu 7.1.U – 1 400 m²;

2) dla terenów 7.2.U i 9.1.U – 2 300 m².

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

1) wielkość działki – minimum 2 300 m², z zastrzeżeniem działek w terenie 7.1.U, dla których ustala się minimum 1 400 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°.

§ 27. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1.U/Z** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) tereny sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem E:

1) ustala się następujące zasady ochrony zabytku:

- a) nakaz trwałego zachowania zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - remoncie, przebudowie oraz rozbudowie zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2 i 3 pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,
- c) zakaz nadbudowy oraz zmiany kąta nachylenia dachu,
- d) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2 i 3;

2) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:

- a) zakaz termomodernizacji ścian zewnętrznych budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych zabytku,
 - b) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku,
 - c) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:
 - poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży,
 - w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,
 - d) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
 - e) realizacja okien połaciowych oraz lukarn z zachowaniem warunku kontynuacji zasad kompozycji bryły i elewacji wynikających z cech historycznych zabytku,
 - f) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
 - g) nakaz stosowania kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 7 z zachowaniem warunków:
 - stosowania dla ścian barw pochodzących z jednej gamy barw spośród wymienionych w tabeli,
 - stosowania dla ścian jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla cokołu lub parteru,
 - stosowania dla obróbek blacharskich i balustrad naturalnej kolorystyki metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7004-7005, 7011-7012, 7015, 7040-7042, 7045-7046, jasnoszarej – 7035, 7047 lub ciemnobrązowej – 8017-8019,
 - ograniczenia podanych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych dla dachów do pokrycia w postaci dachówki ceramicznej lub blachodachówki z posypką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - h) zakaz:
 - stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PCV,
 - stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących cechy historyczne zabytku;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy budynku szkoły:
 - jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
 - wyłącznie w formie: zadaszenia dziedzińca lub elementów służących doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - b) zakaz rozbudowy budynku portierni.
4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 29,0 m,
- b) dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia wynoszącym – od 30° do 60° i kierunku kalenicy głównej nad frontową częścią budynku równoległym do pasa drogowego ulicy dr. Stefana Kopcińskiego zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, pozostałe kalenice prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego ulicy dr. Stefana Kopcińskiego.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 11100 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 11 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 70,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 50° do 90°.

§ 28. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.1.UC, 5.2.UC, 6.1.UC, 6.2.UC i 6.4.UC** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi wielostanowiskowe,
 - b) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla terenów 5.1.UC, 5.2.UC, 6.1.UC i 6.2.UC – minimum 0,4, maksimum 1,4,
 - dla terenu 6.4.UC – minimum 0,4, maksimum 3,9,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 5.1.UC i 5.2.UC – minimum 15%,
 - dla terenów 6.2.UC i 6.4.UC – minimum 10%,
 - dla terenu 6.1.UC – minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 15,0 m, z zastrzeżeniem:
 - w strefie B oznaczonej na rysunku planu – maksimum 30,0 m,
 - w strefie D oznaczonej na rysunku planu – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
 - w terenie 6.4.UC poza strefą oznaczoną na rysunku planu – maksimum 25,0 m,
 - pozostałej zabudowy – maksimum 15,0 m,
- b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej:
 - w terenie 5.1.UC w strefie D oznaczonej na rysunku planu od strony ulicy 1KDL (ul. Wydawnicza) – 3,5 m,

- w terenie 6.4.UC w strefie B oznaczonej na rysunku planu od strony ulicy 1KDG oraz 2KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego) – 3,5 m,

c) dachy płaskie;

3) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych spełniających warunki:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 16,0 m² z wyłączeniem terenu 6.1.UC, dla którego ustala się maksymalną powierzchnię 1 000 m²,
- b) maksymalna wysokość – 4,0 m z wyłączeniem terenu 6.1.UC, dla którego ustala się maksymalną wysokość 6,0 m,
- c) maksymalna ilość – 2 w terenie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 5.1.UC – 16 000 m²;
- 2) dla terenu 5.2.UC – 8 000 m²;
- 3) dla terenu 6.1.UC – 10 000 m²;
- 4) dla terenu 6.2.UC – 20 000 m²;
- 5) dla terenu 6.4.UC – 3 500 m².

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

1) wielkość działki:

- a) dla terenu 5.1.UC – minimum 16 000 m²,
- b) dla terenu 5.2.UC – minimum 8 000 m²,
- c) dla terenu 6.1.UC – minimum 10 000 m²,
- d) dla terenu 6.2.UC – minimum 20 000 m²,
- e) dla terenu 6.4.UC – minimum 3 500 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 5.1.UC i 5.2.UC – minimum 70,0 m,
- b) dla terenów 6.1.UC i 6.4.UC – minimum 30,0 m,
- c) dla terenu 6.2.UC – minimum 75,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 5° z zastrzeżeniem:

- a) terenu 5.1.UC – od strony drogi publicznej 2KDL - 45°- 90°,
- b) terenów 5.2.UC i 6.1.UC – od strony drogi publicznej 2KDD - 45°- 90°,
- c) terenów 6.2.UC i 6.4.UC – od strony projektowanej drogi publicznej 1KDG - 75°- 90°.

§ 29. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1.P/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy produkcyjnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne,
- b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 2,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - usługowej w wyznaczonej na rysunku planu strefie B – minimum 15,0 m, maksimum 30,0 m,
 - usługowej w wyznaczonej na rysunku planu strefie C – minimum 15,0 m, maksimum 25,0 m,
 - usługowej poza strefami wyznaczonymi na rysunku planu – maksimum 20,0 m,
 - pozostałej zabudowy – maksimum 14,0 m,
 - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej budynków usługowych w strefie B oznaczonej na rysunku planu od strony ulicy 2KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego) – 3,5 m,
 - c) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji jednego tymczasowego obiektu budowlanego służącego dozorowi i ochronie parkingu o maksymalnej powierzchni 5 m² i wysokości maksimum 3,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 10 000 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 10 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 30. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.2.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 730 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 730 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 90,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

§ 31. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1.1.KS, 7.4.KS i 8.2.KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny komunikacji kołowej - parkingi wielostanowiskowe i garaże wielostanowiskowe podziemne,
 - b) w terenie 1.1.KS – pętle autobusowe,
 - c) w terenie 8.2.KS – stacje paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w terenach 1.1.KS i 7.4.KS – maksimum 5%,
 - w terenie 8.2.KS – maksimum 15%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenach 1.1.KS i 7.4.KS – minimum 0,0, maksimum 0,05,
 - w terenie 8.2.KS – minimum 0,0, maksimum 0,15,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 3,5 m, z zastrzeżeniem terenu 8.2.KS, dla którego ustala się maksimum 7,0 m,
 - b) dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach 7.4.KS i 1.1.KS tymczasowych obiektów usługowo-handlowych spełniających warunki:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu:
 - w terenie 7.4.KS – 7,0 m²,
 - w terenie 1.1.KS – 16,0 m²,
 - b) maksymalna wysokość – 3,5 m,
 - c) maksymalna ilość: w terenie 7.4.KS – 1, w terenie 1.1.KS – 2,
 - d) funkcja obiektu:
 - w terenie 7.4.KS – tymczasowy obiekt budowlany służący dozorowi i ochronie parkingu,
 - w terenie 1.1.KS – tymczasowy obiekt budowlany służący obsłudze pętli autobusowej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla terenu 1.1.KS – 5 300 m²;
- 2) dla terenu 7.4.KS – 3 600 m²;

3) dla terenu 8.2.KS – 1 350 m².

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

1) dla terenu 1.1.KS:

- a) wielkość działki – minimum 5 300 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 75,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 55° do 90°;

2) dla terenu 7.4.KS:

- a) wielkość działki – minimum 3 600 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 100,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°;

3) dla terenu 8.2.KS:

- a) wielkość działki – minimum 1 300 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90°.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.1.KK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz realizacji budynków,
 - b) intensywność zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz realizacji budynków,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 250 m².

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

- 1) wielkość działki – minimum 250 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 30° do 90°.

§ 33. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG+T, 3KDG+T, 1KDZ+T, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny dróg publicznych – ulice, ulice z torowiskiem tramwajowym – klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,

- b) dla terenów ulic: 1KDG, 1KDZ+T i 2KDZ – infrastruktura kolejowa podziemna i naziemna (drogi kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym droga kolejowa dużych prędkości, wyjścia ewakuacyjne z tunelu, komora wylotowa tunelu kolejowego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej.
3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:
- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG - projektowana:
- a) klasę G – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem zmienną od 34,9 m do 87,2 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG+T – al. Marszałka Józefa Piłsudskiego:
- a) klasę G – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 44,2 m do 59,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wydzielone torowisko tramwajowe;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDG+T – al. Marszałka Józefa Piłsudskiego:
- a) klasę G – główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 50,9 m do 54,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wydzielone torowisko tramwajowe;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T – ul. dr. Stefana Kopcińskiego:
- a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem zmienną od 77,2 m do 108,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wydzielone torowisko tramwajowe;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ – projektowana:
- a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 54,4 m do 66,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) strefę lokalizacji wyjść ewakuacyjnych z tunelu kolejowego,
 - d) w przypadku realizacji ulicy nakaz lokalizacji co najmniej jednej kładki pieszo-rowerowej łączącej Park 3-go Maja z jednym z terenów: 1.1.KS, 1.2.U, 2.1.MW/U, 3.1.MW/U lub 12.1.MW/U;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Wydawnicza:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną 23,0 m do 50,0 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – projektowana:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,0 m do 26,9 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – projektowana:
- a) klasę L – lokalna,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,0 m do 30,0 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL – ul. Wydawnicza:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,6 m do 30,4 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL – projektowana:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,0 m do 34,9 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL – projektowana:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,0 m do 30,0 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 30,4 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 31,8 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD – projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD – projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,0 m do 32,9 m wraz z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Dla terenu publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszego publicznego wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) poza oznaczonym na rysunku planu obszarem stanowiącym otoczenie zabytku i wpisanym do rejestru zabytków – dojazdy do terenu 4.4.U.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powiązanie z ul. dr. Stefana Kopcińskiego znajdującej się poza granicą planu poprzez istniejącą bramę ogrodzenia wpisanego do rejestru zabytków.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

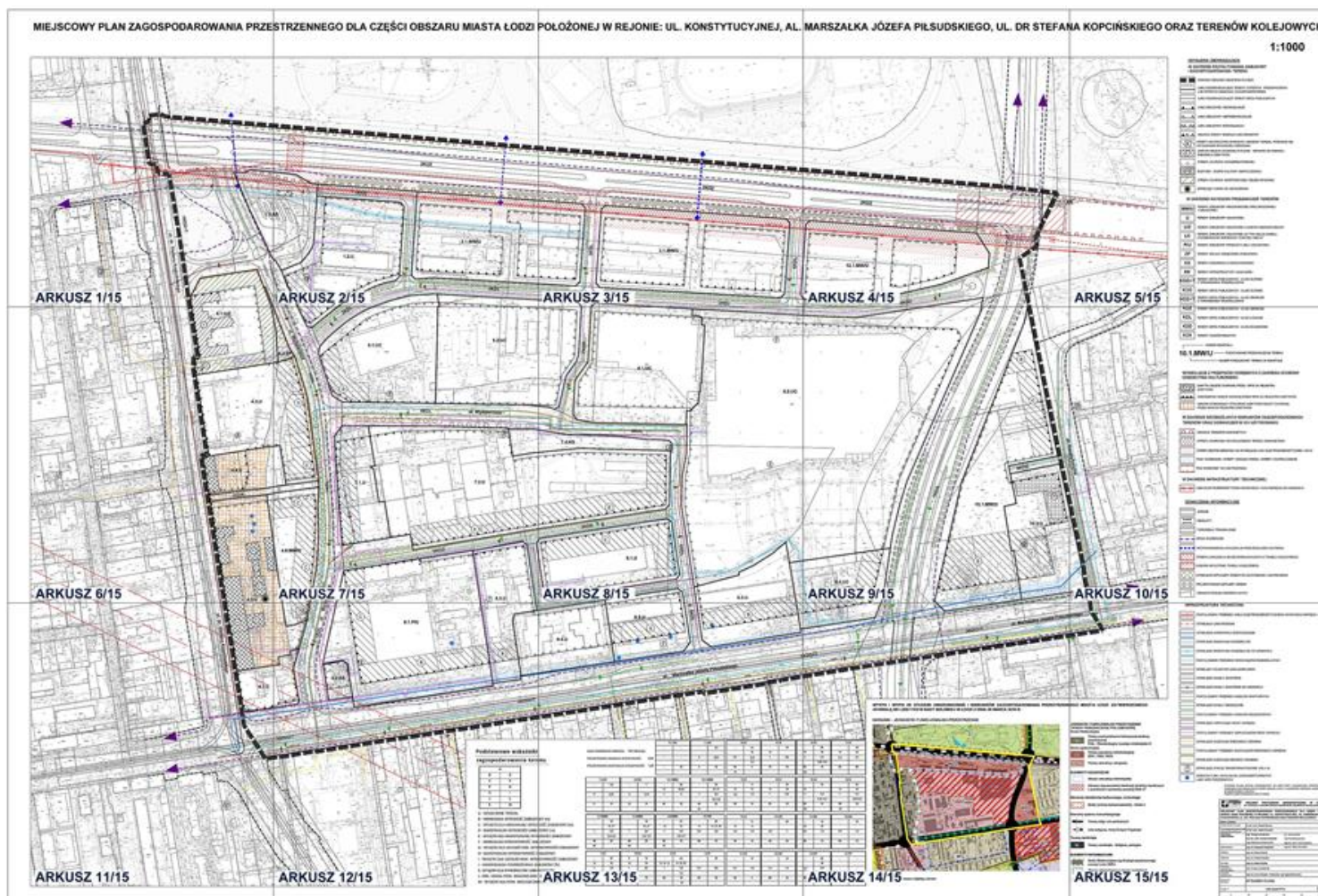
§ 36. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XCII/919/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 czerwca 1998 r. o zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części dotyczącej obszaru pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Konstytucyjną, torami PKP i istniejącą bocznica kolejową (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 18, poz. 130) – w całości.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/214/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.

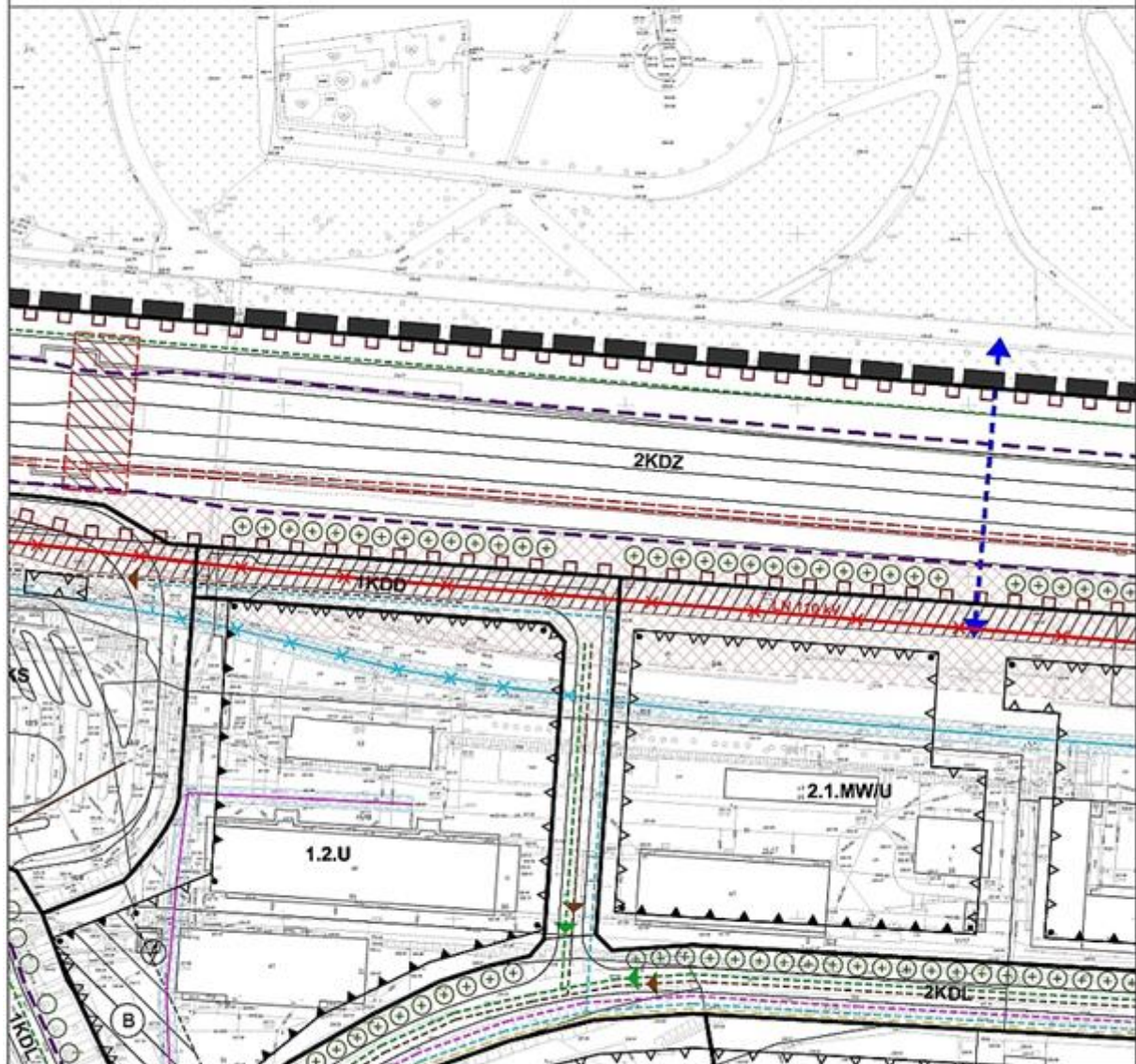


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZE



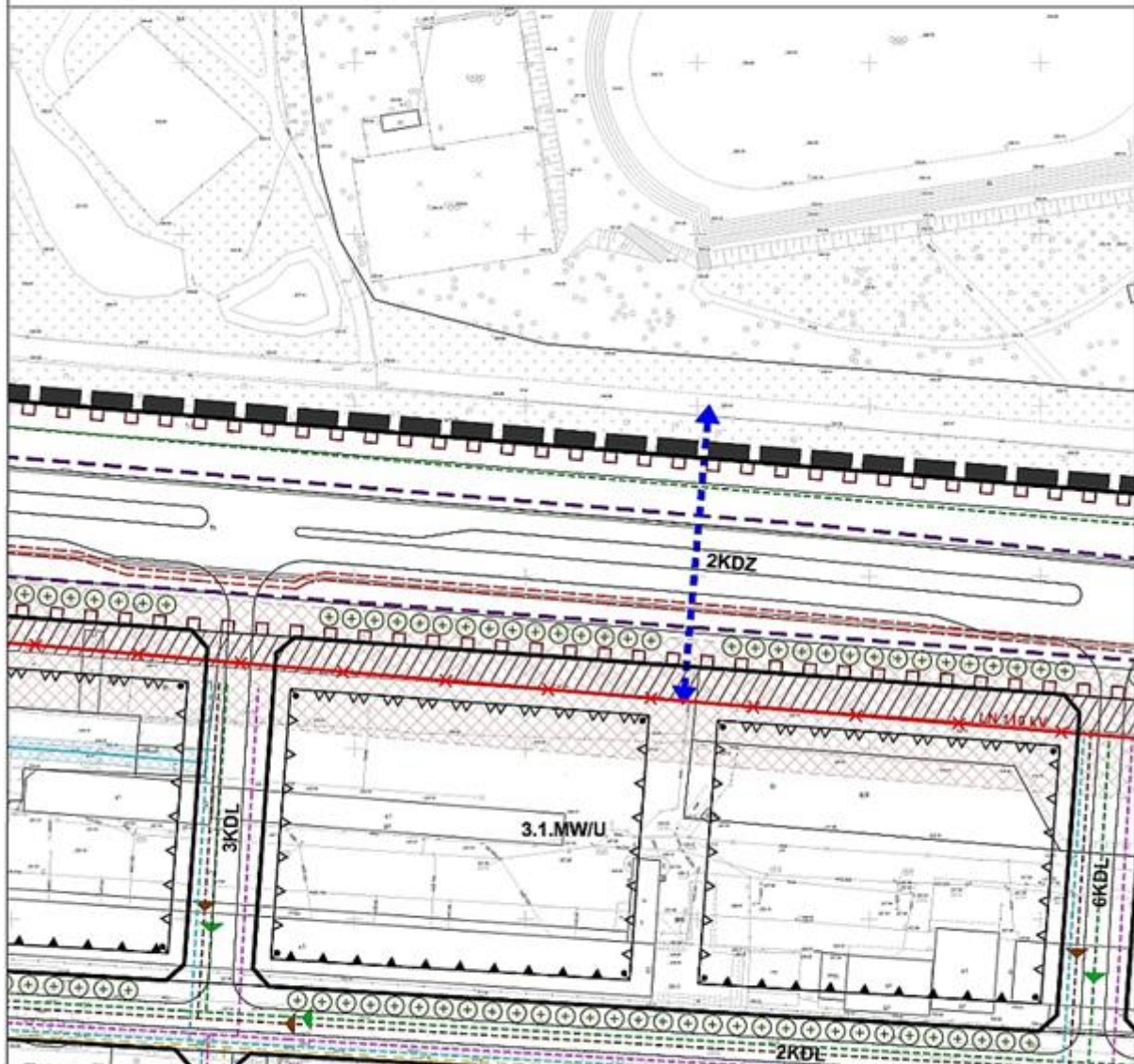
ARKUSZ 1/15

STRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI



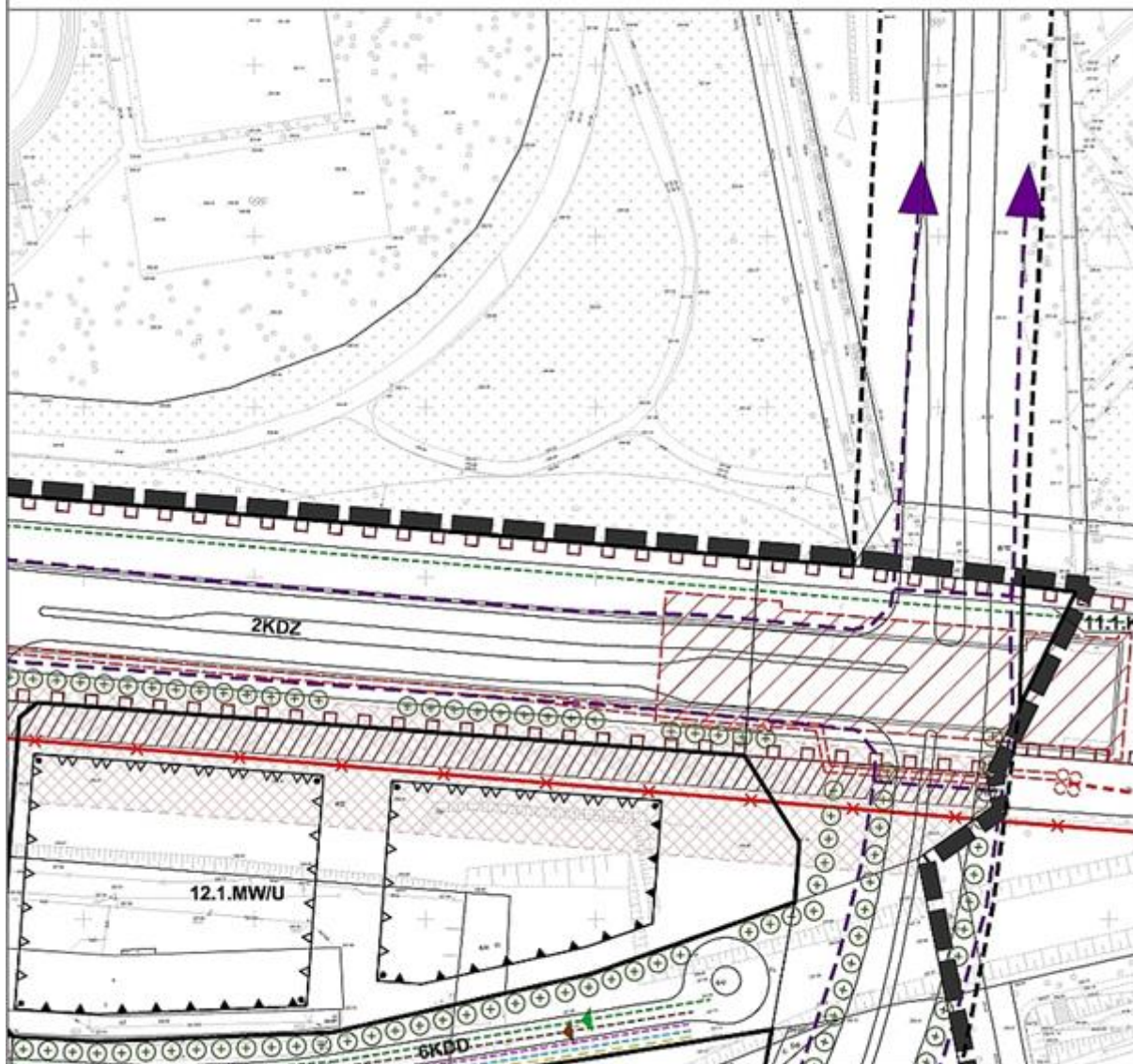
ARKUSZ 2/15

POŁOŻONEJ W REJONIE: UL. KONSTYTUCYJNEJ, AL.



ARKUSZ 3/15

MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO, UL. DR STEFAN



ARKUSZ 4/15

NA KOPCIŃSKIEGO ORAZ TERENÓW KOLEJOWYCH

1:1000



USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
-  LINIE ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCE
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
-  MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
-  STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ
USTALENIAMI WYSOKOŚCI ZABUDOWY
-  ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ
EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  BUDYNEK - DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
-  STREFA OCHRONY WARTOŚCIOWEJ ZIELENI WYSOKIEJ
-  ISTNIEJĄCY KOMIN DO ZACHOWANIA

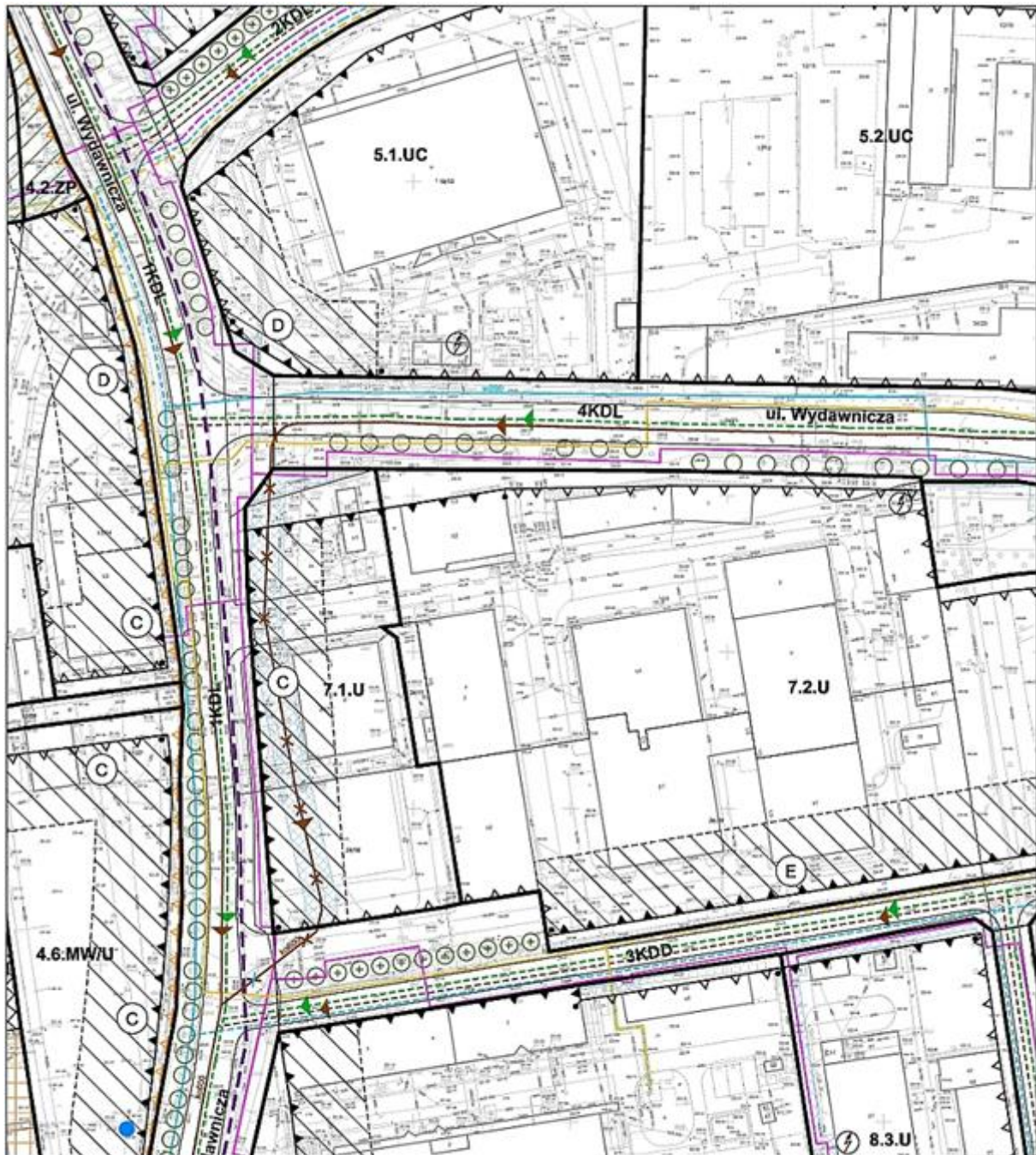
W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
I USŁUGOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W TYM USŁUG HANDLU
O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
-  TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
-  TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
-  TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
-  TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM

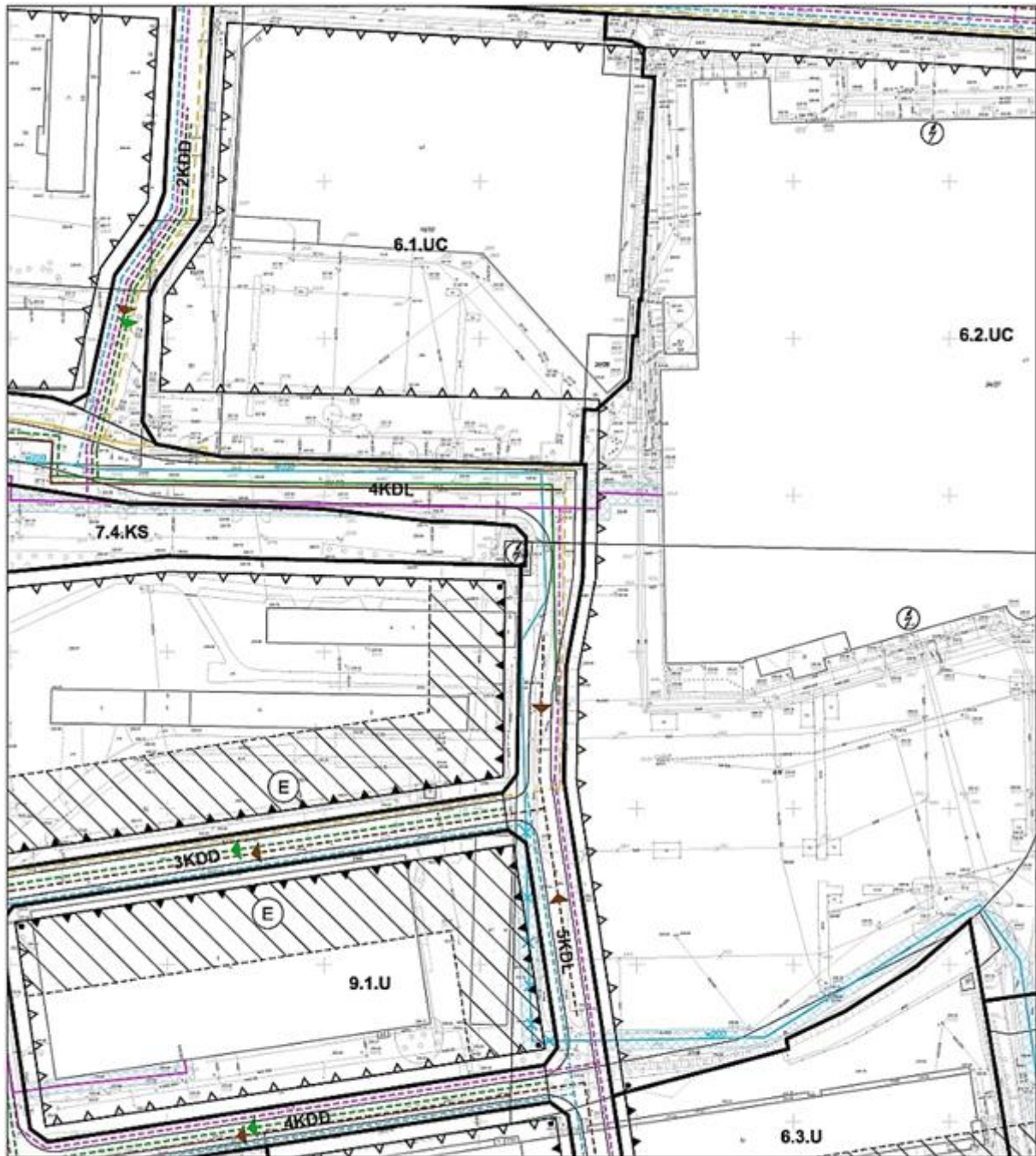
ARKUSZ 5/15



ARKUSZ 6/15

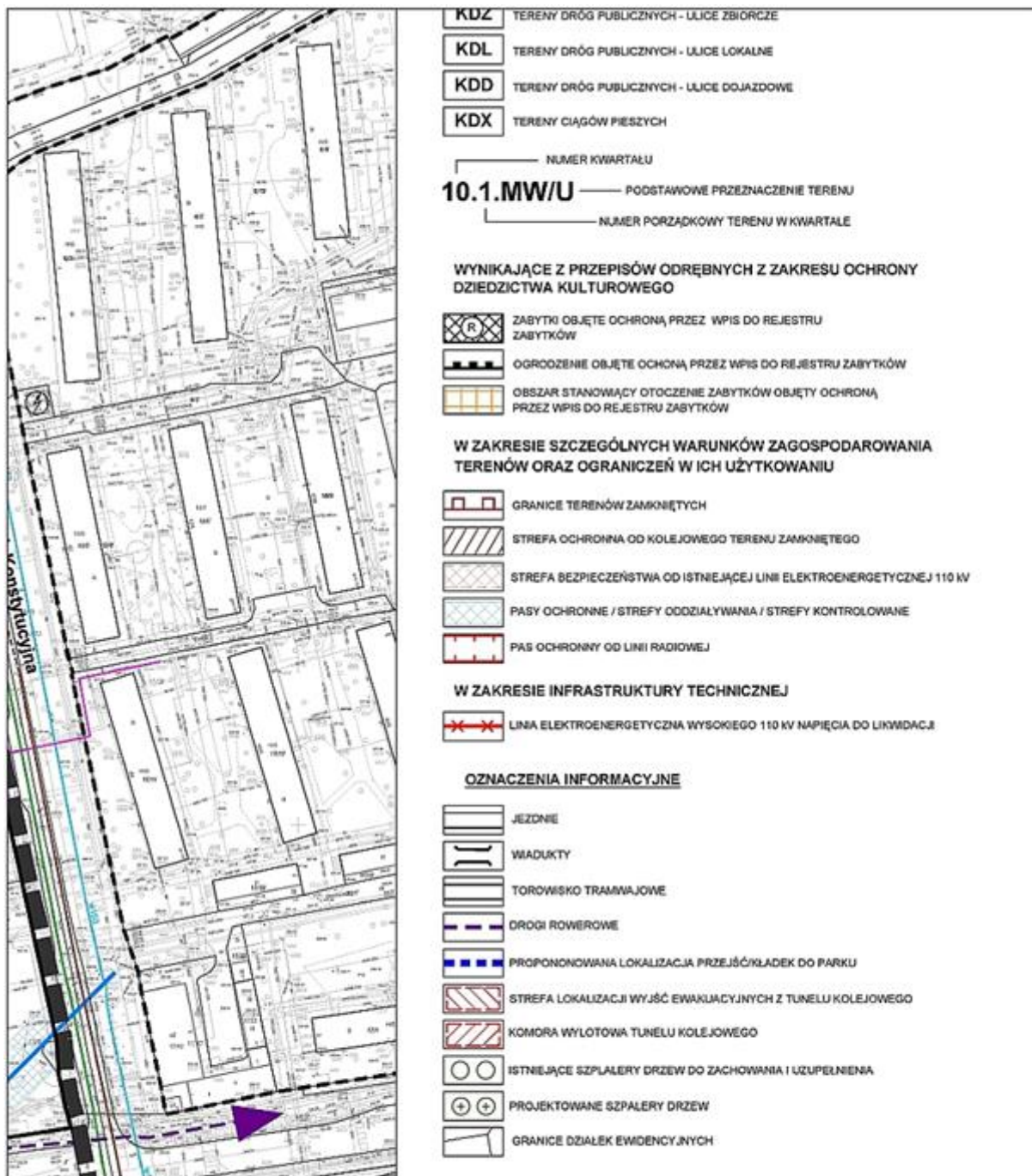


ARKUSZ 7/15

**ARKUSZ 8/15**



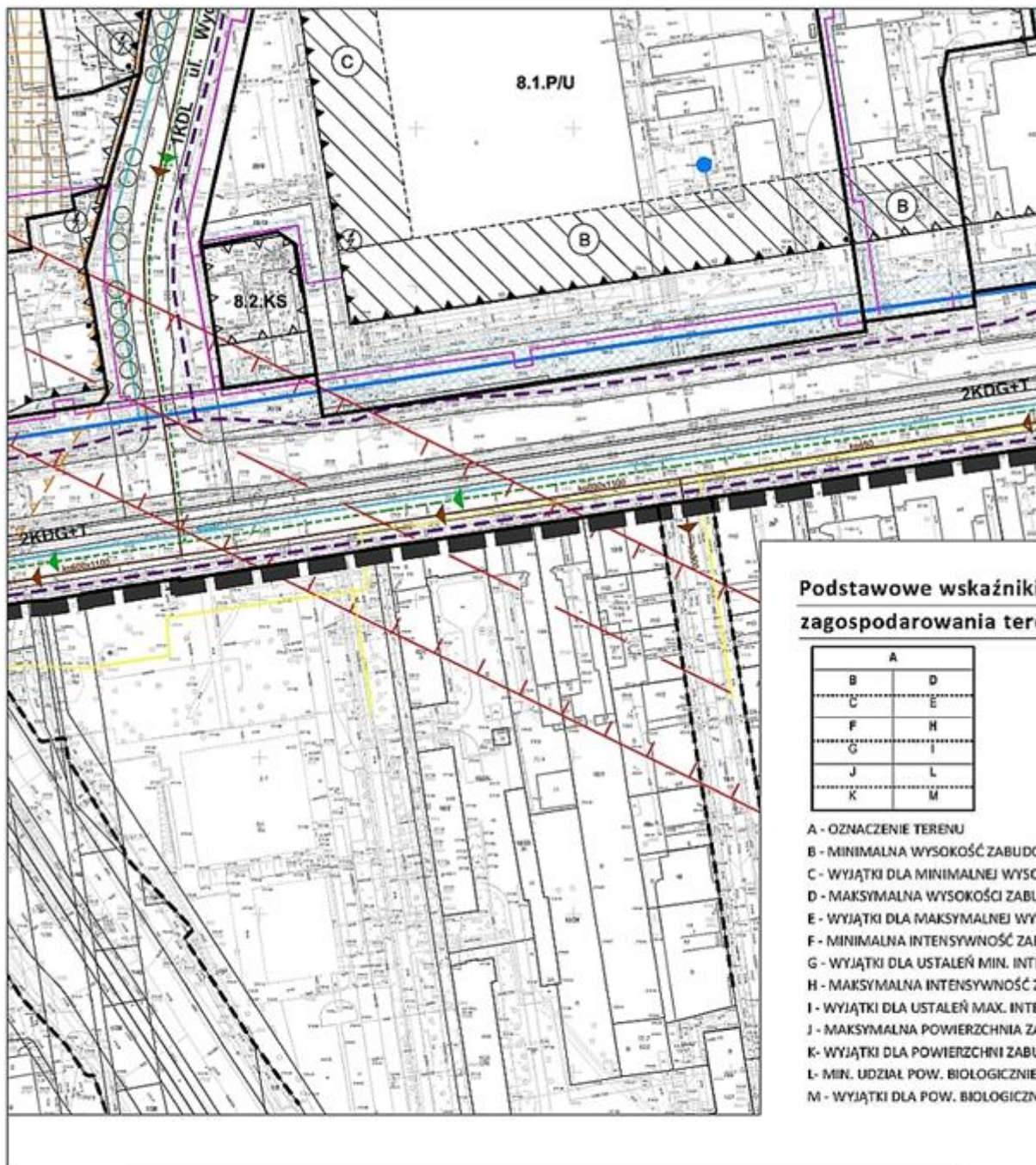
ARKUSZ 9/15



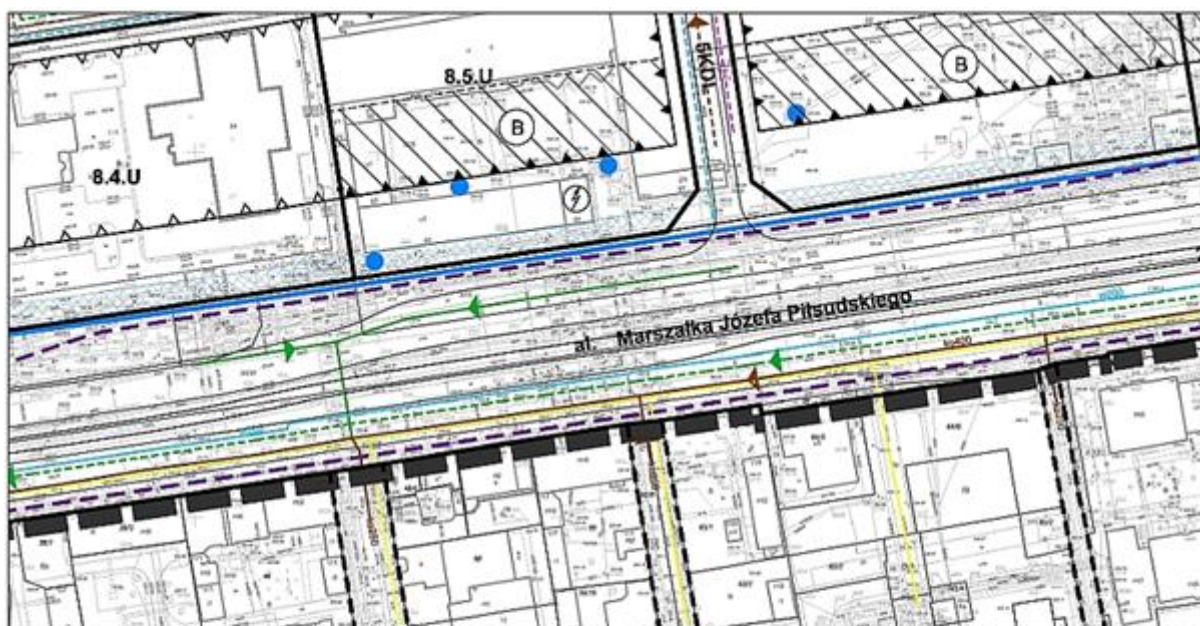
ARKUSZ 10/15



ARKUSZ 11/15



ARKUSZ 12/15



SUMA POWIERZCHNI TERENÓW: 712 134 m kw.

PROJEKTOWANA MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ: 0,45

PROJEKTOWANA MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ: 1,42

11.1.KK		1.1.KS		4.3.U		4.7.U	
-	-	-	3,5	-	21	-	35
-	-	-	0,05	6,7	3,0	1	4,6
-	15	5	15	45	9	75	10
-	-	-	-	70	-	-	-

7.4.KS		8.2.KS		10.1.MN.U		12.1.MN.WU		7.2.U		8.3.U	
-	3,5	-	7	-	25	-	18	-	11	-	20
0	0,05	0	0,15	15	29,30	13	24,27	10	15	15	30
5	15	15	15	1	4	1	2,4	0,5	1,3	1	2,8
-	-	-	-	45	15	40	25	50	15	55	15
-	-	-	-	-	-	60	-	-	-	-	-

2.1.MN.WU		3.1.MN.WU		4.4.MN.WU		5.1.PK.U		9.1.U		4.1.UZ	
-	18	-	18	-	21	-	20	-	11	-	20
1	24,27	1	24,27	12	35	13	16,15,30	10	15	0,5	1
40	2,4	40	2,4	60	4,5	60	2,8	50	1,3	40	40
60	2,4/2,6	60	2,6/2,8	70	4,6/4,7	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2.U		10.2.U		4.3.U		4.4.U		6.1.UZ		6.2.UZ	
-	25	8	18	-	21	-	18	-	15	-	15
15	30	15	25	12,14,15	21,25,35	1	2,8	0,4	1,4	0,1	1,4
1	3,9	1	2,2	1	2,8	0,7	0,8	40	5	40	10
65	15	55	15	65	15	40	10	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

WY (m)

KOŚĆ ZABUDOWY (m)

DOWY (m)

OKOŚCI ZABUDOWY

UDOWY

NSYWNOŚCI ZABUDOWY

ABUDOWY

NSYWNOŚCI ZABUDOWY

BUDOWY (%)

DOWY (%)

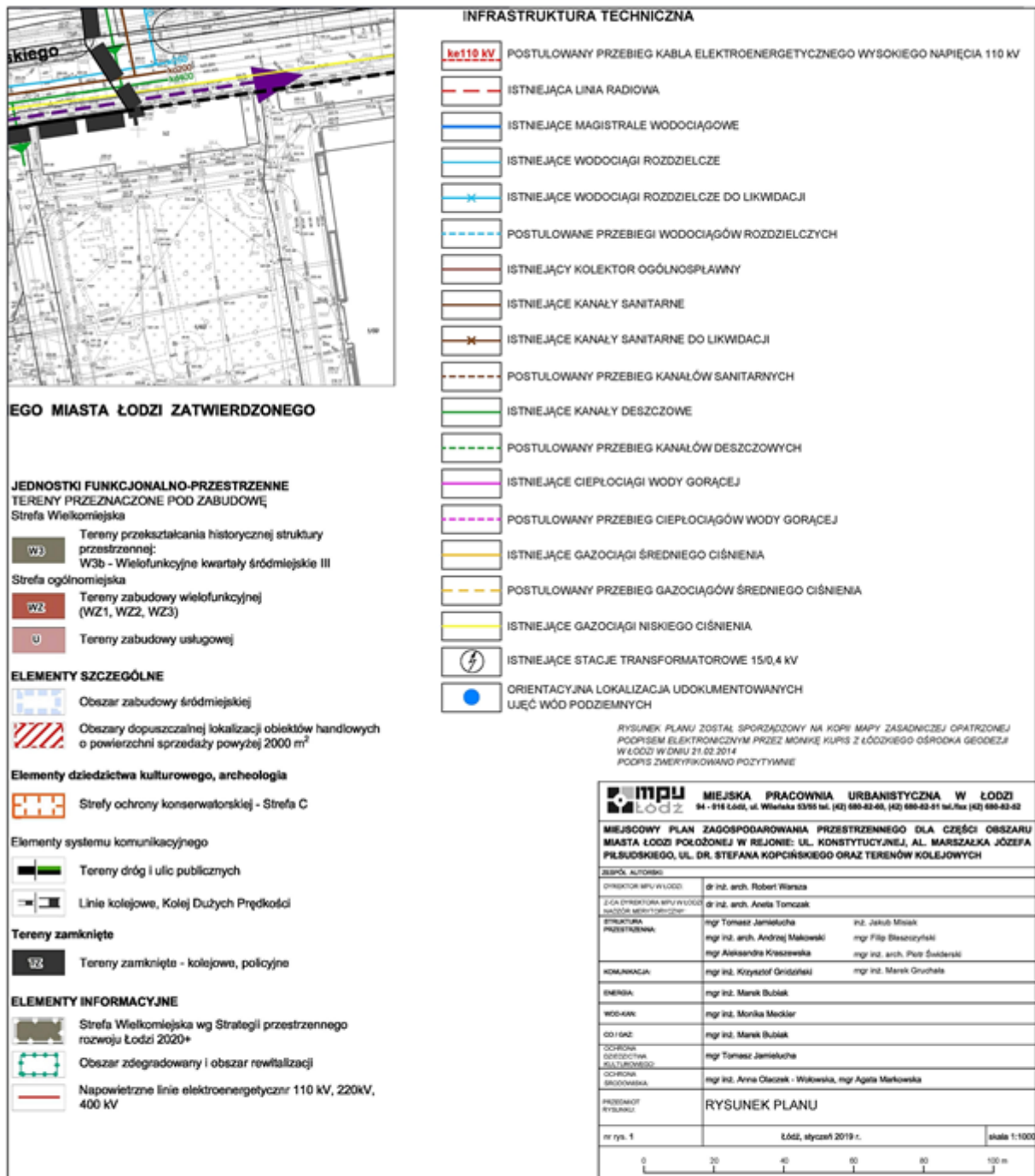
CZYNNEJ (%)

E CZYNNEJ (%)

ARKUSZ 13/15



ARKUSZ 14/15



ARKUSZ 15/15

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE**W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	LINIE ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ USTALENIAMI WYSOKOŚCI ZABUDOWY
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	BUDYNEK - DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
	STREFA OCHRONY WARTOŚCIOWEJ ZIEMI WYSOKIEJ
	ISTNIEJĄCY KOMIN DO ZACHOWANIA

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U/Z	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI
UC	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W TYM USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²
P/U	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
KS	TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KK	TERENY INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ
KDG+T	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE GŁÓWNE
KDZ+T	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
KDX	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

NUMER KWARTAŁU

10.1.MW/U

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE

**WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY
DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OGRODZENIE OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBSZAR STANOWIĄCY OTOCZENIE ZABYTKÓW OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW

**W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU**

	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	STREFA OCHRONNA OD KOLEJOWEGO TERENU ZAMKNIĘTEGO
	STREFA BEZPIECZEŃSTWA OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
	PASY OCHRONNE / STREFY ODDZIAŁYWANIA / STREFY KONTROLOWANE
	PAS OCHRONNY OD LINII RADIOWEJ

W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO 110 kV NAPIĘCIA DO LIKWIDACJI
--	---

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	JEZDNIĘ
	WIADUKTY
	TOROWISKO TRAMWAJOWE
	DROGI ROWEROWE
	PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEJŚĆ/KŁADEK DO PARKU
	STREFA LOKALIZACJI WYJŚĆ EWAKUACYJNYCH Z TUNELU KOLEJOWEGO
	KOMORA WYLOTOWA TUNELU KOLEJOWEGO
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	POSTULOWANY PRZEBIEG KABLA ELEKTROENERGETYCZNEGO WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCA LINIA RADIOWA
	ISTNIEJĄCE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE DO LIKWIDACJI
	POSTULOWANE PRZEBIEGI WODOCIĄGÓW ROZDZIELCZYCH
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOSPŁAWNY
	ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE DO LIKWIDACJI
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANAŁÓW SANITARNYCH
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE
	POSTULOWANY PRZEBIEG KANAŁÓW DESZCZOWYCH
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ
	POSTULOWANY PRZEBIEG CIEPŁOCIĄGÓW WODY GORĄCEJ
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY PRZEBIEG GAZOCIĄGÓW ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/214/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie: ul. Konstytucyjnej, al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz terenów kolejowych był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu tj. w okresie od 16 maja 2017 r. do 13 czerwca 2017 r. oraz od 18 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 16 maja 2017 r. do 13 czerwca 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od dnia 16 maja do dnia 30 czerwca 2017 r. wpłynęło 18 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 6536/VII/17 z dnia 21 lipca 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały używane w treści uwag oraz w wyjaśnieniach mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Pięć uwag zostało uwzględnionych w całości – tj. nr 12, 13, 14, 15 i 17. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 18 maja 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 98a (działki ewidencyjne nr 22/79 i 22/62 w obrębie W-23).

TARGET PIN sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

wskazania w projekcie planu miejsca i sposobu obsługi komunikacyjnej ww. nieruchomości z projektowanej ul. Konstytucyjnej zgodnie z zobowiązaniem złożonym przez Gminę Miasto Łódź w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 20 marca 2008 r., w której stwierdzono, że *obsługa nieruchomości odbywać się będzie od strony al. marsz. Józefa Piłsudskiego i zjazdu z projektowanej ul. Konstytucyjnej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. t.j. z 2018 r. poz. 2068) realizacja zjazdu następuje (...) *po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (...).* W związku z powyższą regulacją zarządca drogi, w ramach swoich kompetencji, decyduje o lokalizacji zjazdu z drogi publicznej na nieruchomość. Wskazanie lokalizacji zjazdu na przedmiotową nieruchomość w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowiłoby bezpodstawne przesunięcie ustawowych kompetencji w zakresie rozstrzygania tej kategorii spraw z zarządcy drogi na radę gminy, jako organ właściwy do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 29 maja 2017 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1/3 (działki ewidencyjne nr 34/16 i 34/18 w obrębie W-23).

Pan R. R. i Pan K. G. reprezentowani przez Panią A. B.-W. składają uwagę dotyczącą:

uwzględnienia ustaleń zawartych w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy (nr PPZ.I.89/09 z dnia 9 marca 2009 r. oraz nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27 marca 2014 r.), w szczególności zmiany lokalizacji wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy. *Proponowany w projekcie planu przebieg tej linii ogranicza zabudowę terenu przez właściciela w bardzo istotnym zakresie. Ponadto proponowane usytuow-*

anie obowiązującą linią zabudowy powoduje jednak nieład w przebiegu linii zabudowy po tej stronie ul. Wydawniczej. Zaprojektowana obowiązująca linia zabudowy prowadzi do powstania linii łamanej, uskokowej. Współwłaściciele ww. działek wnoszą, by obowiązująca linia zabudowy stanowiła wyrównanie do linii zabudowy na działce 29/9, tak jak ustalono w ww. decyzjach o warunkach zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, został przeanalizowany w zakresie wyznaczonych linii rozgraniczających ul. Wydawniczej i możliwości przełożenia istniejącego kanału ogólnospławnego o średnicy 600 mm biegnącego przez tereny 7.1.U, 7.2.U, 7.3.U w teren ulicy 1KDL (ul. Wydawnicza). W rezultacie, w projekcie planu korytarz ulicy 1KDL został poszerzony na potrzeby przełożenia kanału ogólnospławnego, co umożliwiło przesunięcie wyznaczonej w terenach 7.1.U, 7.2.U i 7.3.U linii zabudowy w stronę ul. Wydawniczej. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponowieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 6 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: działek ewidencyjnych nr 22/79 i 22/62 w obrębie W-23 (teren 10.1.MW/U).

Pani M. R. składa uwagę dotyczącą:

zmiany zapisu zawartego w § 21 ust. 3 pkt. 3 lit. c dotyczącego nakazu lokalizacji usług w parterach budynków od strony al. Piłsudskiego. Zdaniem składającej uwagę *w bliskim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się Centrum Handlowe Tulipan, w którym mieści się wielkopowierzchniowy sklep Auchan oraz kilkadziesiąt punktów handlowo-usługowych. Nakaz zlokalizowania lokali usługowych w budynkach mieszkalnych położonych od strony al. Piłsudskiego spowoduje, że lokale te nie zostaną wykorzystane a potencjalny inwestor zostanie narażony na straty z tego tytułu. w związku z powyższym zapis dotyczący lokalizacji usług w parterach budynków od strony al. Piłsudskiego powinien być fakultatywny a nie obligatoryjny.*

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie: Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta w zakresie doprecyzowania zapisów § 21 ust. 3 pkt. 3 lit. c, w ten sposób aby usługi lokalizowane w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej, stanowiącej al. Piłsudskiego nie musiały zajmować całych kondygnacji parterów budynków. Uwaga nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta w zakresie rezygnacji z nakazu lokalizacji usług w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej, stanowiącej al. Piłsudskiego i wprowadzenia ww. zapisu jako rozwiązania fakultatywnego.

Podtrzymanie nakazu lokalizacji usług w parterach budynków od strony przestrzeni publicznej jest uzasadnione ze względu na rangę ulicy, wzdłuż której zlokalizowana będzie projektowana zabudowa (ulica klasy G – główna, będąca istotnym elementem układu komunikacyjnego miasta). Projektowana w sąsiedztwie zabudowa mieszkaniowa wymagać będzie bliskiego sąsiedztwa usług podstawowych (sklep spożywczy, restauracje, kawiarnie, itp.). Zachowanie wymogu realizacji usług od strony al. Piłsudskiego zagwarantuje przyszłym mieszkańcom projektowanego osiedla bezpośredni dostęp do tego typu usług, co zapewni zaspokojenie ich podstawowych potrzeb w zakresie zaopatrzenia w dobra podstawowe.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 9 czerwca 2017 r.,
- dotyczy: ulic: Kopcińskiego (1KDZ+T) oraz Konstytucyjnej.

Pan P.B. składa uwagę dotyczącą:

1) uwzględnienia w planie planów budowy dróg dla rowerów po obu stronach ulicy Kopcińskiego zgodnie ze strategią rozwoju dróg rowerowych;

2) przejazdów rowerowych i przejść dla pieszych, które zdaniem składającego uwagę powinny znajdować się na każdej stronie skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Konstytucyjną oraz ul. Konstytucyjnej i Nowowęglowej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Ulica Kopcińskiego, oprócz węzła komunikacyjnego z ul. Wydawniczą – oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ+T, znajduje się poza obszarem objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego projekt planu nie uwzględnia rozwiązań w zakresie lokalizacji dróg rowerowych wzdłuż ul. Kopcińskiego.

Ad. 2) Przebieg dróg rowerowych na obszarze objętym projektem planu został uzgodniony z zarządcą dróg publicznych, w których będą one lokalizowane – Zarządem Dróg i Transportu oraz z Zarządem Inwestycji Miejskich. Wskazane na rysunku planu oznaczenia dotyczące lokalizacji dróg rowerowych mają charakter informacyjny i ich lokalizacja (w tym ilość i umiejscowienie przejazdów rowerowych) zostanie uszczegółowiona na etapie realizacyjnym poszczególnych odcinków dróg rowerowych. Lokalizacja przejść dla pieszych wykracza poza, ustalony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o lokalizacji przejść dla pieszych należy do kompetencji zarządcy drogi i dokonywana jest na etapie sporządzania dokumentacji projektowej dla nowych lub modernizowanych ulic.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 9 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 98a (działki ewidencyjne nr 22/79 i 22/62 w obrębie W-23).

TARGET PIN sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

zmiany koncepcji przebiegu projektowanej ul. Konstytucyjnej w sposób zachowujący jej przebieg od strony wschodniej tj. graniczącej z działką 22/79 w ramach działek dotychczas wydzielonych i przeznaczonych jako rezerwa pod budowę ul. Konstytucyjnej zgodnie z warunkami obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą XCII/919/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 czerwca 1998 r. o zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części dotyczącej obszaru pomiędzy al. Piłsudskiego, ul. Konstytucyjną, torami PKP i istniejącą bocznica kolejową (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 18, poz. 130). W treści uwagi przedstawiono poniższe postulaty.

Nieruchomość, której dotyczy wniosek została nabyta od Gminy Miasto Łódź w wyniku przetargu ogłoszonego zarządzeniem nr 1340/V/07 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 listopada 2007 r. Warunki powyższego przetargu zostały specjalnie tak zmodyfikowane, aby z zakresu przedmiotu sprzedaży wyodrębnić działki przeznaczone na budowę ul. Konstytucyjnej, co skutkowało nadaniem sprzedawanej działce 22/79 specyficznego nieregularnego kształtu dopasowanego właśnie do przebiegu tej planowanej ulicy. Działając w uzasadnionym zaufaniu do obowiązującego prawa i planu miejscowego nabywca podjął decyzję o nabyciu przedmiotowej działki pod zamierzenia inwestycyjne.

Obecnie planowana ul. Konstytucyjna zakłada modyfikację jej przebiegu poprzez przesunięcie w kierunku wschodnim i ograniczenie powierzchni działki prywatnego właściciela.

Zakładany przebieg projektowanej ul. Konstytucyjnej obejmuje bowiem część działki 22/79 i w konsekwencji wymusza dokonanie podziału tej działki oraz wykupu od dotychczasowego właściciela przez Miasto Łódź lub dokonanie innej rekompensaty z tym związanych na rzecz właściciela działki 22/79. Konieczność podziału działki 22/79 zmniejsza jej powierzchnię i możliwości zagospodarowania narażając właściciela na znaczne straty zwłaszcza z uwagi na istniejącą już koncepcję zagospodarowania tej działki.

Budowa ul. Konstytucyjnej nawet w obecnie zakładanych parametrach technicznych jej budowy jest bowiem nadal możliwa do zrealizowania bez poszerzania w stronę wschodnią obszaru jej budowy.

Koncepcja budowy ul. Konstytucyjnej zakłada bowiem bardzo szeroki pas zieleni (drzew), obszar nasadzeń, który obejmuje właśnie część działki 22/79. Tymczasem zaledwie minimalna korekta planowanego pasa nasadzeń poprzez przeniesienie ich na odcinku zaledwie kilku metrów z działki 22/79 na działkę Miasta Łodzi nr 23/11 i nasadzenie tam np. dwóch rzędów drzew nie spowoduje zmiany bilansu ekologicznego obszaru tj. zachowana zostanie łączna planowana ilość nasadzeń, a jedynie nieznacznie zmieniona zostanie ich lokalizacja.

Rozwiązanie takie nie wygeneruje dodatkowych kosztów związanych z budową ul. Konstytucyjnej, a przeciwnie pozwoli na zaoszczędzenie kosztów związanych z wykupieniem części działki 22/79 i zaspokojeniem roszczeń jej właściciela.

Ponadto składający uwagę twierdzi, że planowany obecnie przebieg nowej ul. Konstytucyjnej nie wykorzystuje w pełni rezerwy drogowej pod jej budowę od strony zachodniej tj. parkingu C.H. Tulipan, a dodatkowo właśnie od strony zachodniej tej ulicy znajdują się obszary znacznego parkingu i ewentualna konieczność wykupu gruntów pod poszerzenie pasa drogowego winna wziąć pod uwagę nie tylko ich wykup od strony wschodniej ale właśnie również od strony zachodniej, co stanowiłoby przejaw równego traktowania wszystkich właścicieli działek sąsiadujących. Tymczasem proponowana koncepcja przebiegu ulicy w sposób niczym nieuzasadnionym przesuwając jej przebieg w stronę zachodnią kosztem wyłącznie jednego właściciela nieruchomości sąsiedniej, z opisanymi powyżej skutkami.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Szerokość korytarza drogowego w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy 1KDG została utrzymana, czego zasadność potwierdzają uwarunkowania przestrzenne oraz analiza obowiązujących w sąsiedztwie dokumentów planistycznych. W rejonie skrzyżowania projektowanej ulicy Konstytucyjnej z al. Piłsudskiego (2KDG+T), oprócz jezdni biegnących na poziomie terenu oraz na estakadzie, zarezerwowano odpowiedni pas terenu pod projektowane przystanki komunikacji publicznej, ścieżkę rowerową, chodniki oraz szpaler zieleni wysokiej.

Obszar graniczący od południa z analizowanym skrzyżowaniem objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej (uchwała Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r.). Obowiązujący plan miejscowy wyznacza liniami rozgraniczającymi korytarz projektowanej ulicy Konstytucyjnej na odcinku od ul. Przybyszewskiego do al. Piłsudskiego. Rozwiązania projektowe zawarte w obowiązującym planie miejscowym uwzględniają przebieg dwujezdniowej estakady nad al. Piłsudskiego. W związku z tym zaproponowane w sporządzanym projekcie planu rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego muszą być spójne i stanowić kontynuację rozwiązań znajdujących się w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Postulat związany z przesunięciem linii rozgraniczających projektowanej ulicy Konstytucyjnej (1KDG) w stronę zachodnią na działki należące do Centrum Handlowego Tulipan jest niemożliwy do spełnienia ze względu na zachowanie wyżej opisanej spójności rozwiązań projektowych projektu planu miejscowego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego poniżej al. Piłsudskiego.

Zaproponowany szpaler drzew wzdłuż projektowanej ulicy Konstytucyjnej, zarówno po wschodniej, jak i zachodniej stronie, wynika z zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które wskazuje ww. ulicę jako ulicę o zwiększonym udziale zieleni publicznej. Szpaler zieleni będzie stanowił także barierą akustyczną pomiędzy projektowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinną a ulicą, która w przyszłości będzie generowała duży ruch samochodowy (ulica klasy G – główna).

Należy nadmienić również, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Z kolei ust. 2 ww. artykułu ustawy wskazuje, że realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Sąsiedztwo działek gminnych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z nieruchomością, której dotyczy uwaga daje możliwość, w*

przypadku wyrażenia woli przez właściciela nieruchomości, zastosowania zapisów ustępu drugiego ww. artykułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Postępowanie związane z zamianą nieruchomości będzie mogło być wszczęte po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 12 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: działki numer ewidencyjny 32/4 w obrębie W-23 zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego 92 w Łodzi.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „POLDROB” Spółka Akcyjna w Łodzi składa uwagę dotyczącą:

- 1) usunięcia z projektu mpzp drogi oznaczonej symbolem 5KDL przebiegającej przez działkę nr 32/4 znajdującej się w użytkowaniu wieczystym składającego uwagę. W treści uwagi przedstawiono poniższe postulaty.

Projektowana droga dojazdowa nie została określona w mpzp jako droga gminna. Na podstawie mpzp nie można również przyjąć, że projektowana ulica ma być usytuowana w ciągu drogi gminnej, co mogłoby stanowić podstawę do uznania tej ulicy za drogę tej samej kategorii. Z powyższego wynika, że projektowanej ulicy nie można zaliczyć do kategorii drogi publicznej, o jakiej mowa w art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią art. 8 ustawy o drogach publicznych droga tego rodzaju (droga dojazdowa) niezaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych ma status drogi wewnętrznej (drogi niepublicznej). Potwierdza to treść wykazu ulic miasta Łodzi zgodnie z którym odnogi ul. Wydawniczej mają status dróg wewnętrznych. Ponadto przeprowadzenie drogi w zaprojektowanym kształcie zakłóci korzystanie z należącej do użytkownika wieczystego nieruchomości, a tym samym godzi w jego interes i jest niedopuszczalne w świetle zasad współżycia społecznego (tak w wyroku WSA w Warszawie w sprawie o sygn. akt SA/Wa 2131/06).

W związku z tym należy uznać, że poprowadzenie drogi 5KDL w ciągu dróg wewnętrznych a nie publicznych nie prowadzi do osiągnięcia celu publicznego. W konsekwencji projekt mpzp jest w tym zakresie wadliwy.

Za usunięciem drogi 5KDL z projektu mpzp przemawia jednocześnie to, że jej wybudowanie będzie wiązać się z koniecznością wywłaszczenia z części, a być może nawet całości terenu, którym aktualnie włada. Zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji RP wywłaszczenia można dokonać wyłącznie na cel publiczny, a zdaniem zgłaszającego uwagi przeprowadzenie drogi w projektowanym kształcie nie realizuje tego celu.

Projektowana droga nie dość że przebiega niemal przez środek działki 32/4, to bezsprzecznie koliduje również z istniejącą zabudową w postaci chłodni i maszynowni obsługujących wszystkie budynki znajdujące się na analizowanym terenie, które stanowią integralną i nieodzowną część obiektów służących do prowadzenia działalności Spółki. W przypadku pozbawienia spółki chłodni i maszynowni posadowionych na trasie przebiegu projektowanej drogi pozostałe obiekty funkcjonujące aktualnie jako towarzyszące i uzupełniające utracą dotychczasowe znaczenie gospodarcze i korzystanie z nich do celów jakich wykorzystywane są obecnie stanie się niemożliwe, względnie przystosowanie obiektów, które pozostaną po wywłaszczeniu fragmentu działki pod drogę, do dotychczasowej funkcji narazi Spółkę na szkodę i będzie ekonomicznie pozbawione sensu. Z tych przyczyn zgodnie z art. 113 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami niezbędne stanie się wywłaszczenie PPH POLDROB SA zasadniczo z całej działki nr 32/4, a co za tym idzie również wszystkich budynków zlokalizowanych na działce 32/4.

Należy również zwrócić uwagę, że cały teren sąsiadujący z działką 32/4, a w szczególności Centrum Handlowe „Tulipan”, posiada obecnie niezakłócony i odpowiedni dostęp do dróg publicznych, łącznie z komunikacją z al. Piłsudskiego. Ponadto, planowana ul. Konstytucyjna umożliwia urządzenie dodatkowego zjazdu do centrum handlowego i innych obiektów w jego sąsiedztwie.

Ponadto, warto wskazać, że droga oznaczona w mpzp symbolem 5KDL nie pełni istotnej funkcji komunikacyjnej dla obszaru objętego mpzp jak i obszarów położonych na północ – w tzw. Nowym Centrum Łodzi. Wystarczający dostęp zapewnia ul. Wydawnicza w obecnym przebiegu jak również projektowana ul. Konstytucyjna, która w swym założeniu skomunikuje obszar położony w okolicach Dworca Fabrycznego z al. Piłsudskiego.

Na marginesie powyższych rozważań można stwierdzić, że zasadniczo wyłączonym celem projektowanej drogi oznaczonej symbolem 5KDL przez działkę było dodatkowe skomunikowanie centrum handlowego Tulipan z al. Piłsudskiego. Tym bardziej, że jej przebieg kończy się właśnie na terenie centrum handlowego i droga nie

zostaje poprowadzona dalej na północ przez teren 6.U.C, tylko skręca nieregularnym pasem na zachód w stronę ul. Wydawniczej;

- 2) zmianę wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenów oznaczonych symbolami 6.3.U, 8.5.U. *Zdaniem zgłaszającego uwagi zostały one ukształtowane nieadekwatnie do sąsiedniej zabudowy, a w szczególności wobec budynków zlokalizowanych przy al. Piłsudskiego 90, na której posadowiono dwa bliźniacze biurowce funkcjonujące pod nazwą „Symetris”. Powyższe zmiany miałyby polegać na:*
 - a) ustaleniu dopuszczalnej wysokości zabudowy do 35 m na całości terenów 6.3.U i 8.5.U,
 - b) zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 65%,
 - c) zwiększenia intensywności zabudowy do 3,9,
 - d) zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10%;
- 3) dotyczącą usunięcia z tekstu planu w § 16 ust. 1 ustaleń nakładających naliczenie opłaty planistycznej dla działki 32/4 (tereny 6.3.U i 8.5.U). *Biorąc pod uwagę aktualne brzmienie postanowień projektu mpzp obejmujących ww. działkę, bezzasadne jest przewidzenie renty planistycznej dla obszarów o symbolach 6.3.U i 8.5.U. Projekt mpzp zakłada znaczące obniżenie wartości nieruchomości (...), w tym w przypadku realizacji drogi 5KDL prowadzi de facto do unicestwienia całego zakładu Spółki PPH „Poldrob” SA. Uwzględnienie uwagi nr 2 zawartej w niniejszym piśmie również nie spowoduje, że wartość analizowanego terenu wzrośnie, bowiem z dużym prawdopodobieństwem możliwości jego zabudowy byłyby możliwe na warunkach ustalonych dla nieruchomości sąsiednich.*

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie usunięcia drogi 5KDL. Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element połączeń układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Ma ona za zadanie m. in. obsługę komunikacyjną terenów usług handlu wielkopowierzchniowego (tereny 5.1.UC, 5.2.UC, 6.1.UC, 6.2.UC) oraz innych terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu. Stanowiąc będzie ona również fragment ulicy łączącej projektowaną ul. Nowowęglową z al. Piłsudskiego (ciąg terenów ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL i 5KDL). Należy zauważyć, że w chwili obecnej obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym układem komunikacyjnym, w szczególności brak jest ulic lokalnych i dojazdowych umożliwiających właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Lokalizacja obszaru w bezpośrednim sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi daje duże możliwości aktywizacji gospodarczej tego obszaru. W ostatnim czasie można zaobserwować duże zainteresowanie terenami inwestycyjnymi w tej części Miasta (również na obszarze objętym planem) – m.in. realizacja budynków biurowych „Symetris” przy al. Piłsudskiego, zamierzenie inwestycyjne właściciela zabytkowego zespołu budynków po dawnych Zakładach Przemysłu Spirytusowego POLMOS przy ul. Kopcińskiego poprzedzone uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę. Dalsza realizacja nowych inwestycji na obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego. Zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego publicznego połączenia obszaru objętego projektem planu z al. Piłsudskiego. W chwili obecnej jedyną ulicą publiczną posiadającą połączenie z tą ulicą na omawianym obszarze jest ul. Wydawnicza (1KDL), z której zjazd jest utrudniony ze względu na bliską odległość od skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego. Dlatego zasadnym jest wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód).

W wyniku realizacji projektowanej ulicy Konstytucyjnej (1KDG) zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu (w tym terenów usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) ulegną zmianie. Zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Piłsudskiego z projektowaną ul. Nowowęglową będzie służył obsłudze komunikacyjnej ww. terenów. Z kolei zarządca drogi określi możliwości obsługi komunikacyjnej od dróg klasy G – głównej (projektowana ulica Konstytucyjna – 1KDG oraz al. Piłsudskiego – 2KDG+T). Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, z późn. zm.) realizacja zjazdu następuje (...) po uzy-

skaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu (...). W związku z powyższą regulacją zarządcy drogi, w ramach swoich kompetencji, decyduje o lokalizacji zjazdu z nieruchomości.

Należy zauważyć również, że przedmiotowa projektowana ulica, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 ust. 2 pkt 1 projektu planu, będzie miała status drogi publicznej. Jednocześnie § 17 ust. 1 pkt 1 ustala granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wśród których figuruje projektowana ulica oznaczona symbolem 5KDL. Zatem podnoszone w uwadze argumenty, że projektowana ulica 5KDL nie będzie stanowić drogi publicznej, gdyż prowadzona jest w ciągu dróg wewnętrznych (niefigurujących w wykazie dróg gminnych), należy uznać za bezpodstawne. Dodatkowo należy stwierdzić, że wszystkie projektowane ulice na obszarze objętym planem (w tym znajdujące się w ciągu ul. Wydawniczej – oznaczone symbolami 1KDL, 4KDL, 5KDL) będą miały status dróg/ulic publicznych i są zaliczane jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym (tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1KDG, 1KDZ+T i 2KDZ).

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że zgodnie z zapisem art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*. Dlatego uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie ingerował w dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości do czasu realizacji ustaleń tego planu, tj. do czasu budowy ulicy 5KDL.

Projekt planu w wyniku złożonych uwag został przeanalizowany w zakresie wyznaczonych linii rozgraniczających ulicy 5KDL. W rezultacie, w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL został zawężony od strony wschodniej o około 5,0 m. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponownieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

Ad. 2) Uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta w zakresie zwiększenia intensywności zabudowy. W pozostałym zakresie uwaga nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi.

W wyniku złożonej uwagi, projekt planu został przeanalizowany w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Wyznaczona na rysunku planu strefa B różniąca się ustaleniami w zakresie wysokości zabudowy została poszerzona do głębokości 24,0 m. Głębokość strefy B od strony al. Piłsudskiego jest jednakowa dla wszystkich terenów zlokalizowanych wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ulicy 1KDL (ul. Wydawniczej) do projektowanej ulicy 1KDG ("ul. Nowokonstytucyjnej"). Wyznaczenie strefy wyższej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego ma na celu skłonienie inwestorów do intensyfikowania i wypełniania zwartą zabudową terenów wzdłuż tej ulicy, stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej miasta. Wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ponownie przeliczone, z uwzględnieniem poszerzonej strefy B (dopuszczającej zabudowy w większej wysokości). W rezultacie w projekcie planu zostały dokonane zmiany, polegające na ustaleniu intensywności zabudowy na maksymalnym poziomie 3,7 z dopuszczeniem jego zwiększenia w przypadku realizacji nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej 1/3 powierzchni działki o: 0,15 przy realizacji parkingu kubaturowego o 1 kondygnacji lub 0,3 przy realizacji parkingu kubaturowego o 2 i więcej kondygnacjach. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponownieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

Wysokość zabudowy ustalona dla ww. strefy utrzymana została na niezmiennym poziomie – 30,0 m. Jest to uwarunkowane utrzymaniem jednakowej wysokości dla projektowanych budynków wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Wydawniczej do istniejącej ul. Konstytucyjnej. Wysokość zabudowy w terenie sąsiednim, tj. 8.4.U została ustalona na wyższym poziomie – 35,0 m ze względu na realizowane w chwili obecnej na tym terenie budynki biurowe na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę.

Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu utrzymany został na niezmiennym poziomie, stwarza on duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania względem stanu istniejącego, pozwalający na pokrycie zabudową 50% powierzchni działki budowlanej – a więc tyle samo co w innych terenach o tym samym przeznaczeniu (oznaczonych symbolem U), a wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, którego dotyczy uwaga, tj. terenów 8.4.U 9.1U.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu pozostanie na niezmiennym poziomie. Został on ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa-

nia przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów położonych w strefie centralnej ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15%. Dla części terenów na obszarze objętym projektem planu wskaźnik ten został ustalony na niższym poziomie (5% i 10%) wynika to z dotychczasowego sposobu zagospodarowania tych terenów, które niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachowuje. W przypadku terenów 6.3.U i 8.5.U mamy do czynienia ze znaczącym przekształceniem struktury zagospodarowania terenów, dlatego wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej musi honorować w pełni ustalenia obowiązującego Studium miasta Łodzi.

Ad. 3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. 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. 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. Na chwilę obecną nie można wykluczyć wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż projekt planu zakłada dla przedmiotowej nieruchomości wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy znacznie korzystniejsze niż istniejący stan zagospodarowania. Wartość nieruchomości, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie 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 7

- wpłynęła 21 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 13 (działki ewidencyjne nr 10/21, 10/22, 34/25 i 34/26 w obrębie W-23).

CASTIM sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany wskaźników zagospodarowania terenu, tj. wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 6.1.UC na – maksimum 70% oraz intensywności zabudowy na: minimum 0,2, maksimum 1,1;
- 2) zmiany parametru kształtowania zabudowy, tj. wysokości zabudowy na maksimum 20,0 m oraz dodatkowo dla pylonu reklamowego na maksimum 25,0 m;
- 3) Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie pkt 3;
- 4) zmiany szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dla terenu 6.1.UC na następujące: wielkość działki – minimum 5 000 m², szerokość frontu działki – minimum 25 m;
- 5) Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie pkt 5;
- 6) dopuszczenia umieszczania na połaciach dachowych zabudowy w terenie 6.1.UC urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten w sposób niewidoczny od strony terenów przestrzeni publicznej;
- 7) zmiany zapisów dotyczących realizacji miejsc postojowych na następujące: dla rowerów – minimum 15 miejsc, dla samochodów – minimum 15 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni sprzedaży;
- 8) Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie pkt 8.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, został przeanalizowany pod względem możliwości zwiększenia maksymalnego wskaźnika zabudowy i intensywności zabudowy. W rezultacie maksymalny wskaźnik zabudowy został zwiększony do takiego samego poziomu jaki ustalono dla sąsiadującego terenu, oznaczonego symbolem 5.2.UC, tj. maksimum 60%. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponownemu procedurze

planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. W zakresie określonej dla terenu intensywności zabudowy w projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 0,2 jest zdecydowanie zaniżone w stosunku do obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości.

Ad. 2) Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, został przeanalizowany pod względem możliwości zwiększenia i ujednolicenia maksymalnej wysokości zabudowy we wskazanych w planie terenach UC – tzw. usług handlu wielkopowierzchniowego. W rezultacie w projekcie planu zwiększono maksymalną wysokość zabudowy dla ww. terenów UC, ustalając ją na jednakowym poziomie, tj. 15,0 m. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponowieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

W zakresie wysokości pylonu reklamowego w projekcie planu nie zostały dokonane zmiany. Kwestie związane z lokalizacją, parametrami i wysokością nośników reklamowych (w tym pylonów i totemów reklamowych) reguluje uchwała Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi, zmieniona uchwałą Nr LXII/1597/17 z dnia 13 grudnia 2017 r.

Ad. 4) W projekcie planu zostały dokonane zmiany polegające na ustaleniu następujących zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dla terenu 6.1.UC: wielkość działki – minimum 10 000 m², szerokość frontu działki – minimum 30 m. Wprowadzenie wtórnych podziałów nieruchomości (w tym w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości) na działki o powierzchni 5 000 m² stoi w sprzeczności z ustaloną w projekcie planu dla tego terenu funkcją podstawową terenu, tj. usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

Ad. 6) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Regulacje pokrywające się z zakresem złożonej uwagi zawarte są w § 5 pkt 8 lit. b, który ustala *zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten (...)*. W związku z powyższym uwaga jest bezzasadna.

Ad. 7) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ramach terenów usług handlu wielkopowierzchniowego zostały określone na podstawie analizy istniejących miejsc parkingowych wyznaczonych w ramach funkcjonujących w obrębie projektu niniejszego planu obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Przyjęte wskaźniki miejsc parkingowych wynikają również ze spójnej miejskiej polityki parkingowej określającej zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów m. in. dla tego typu obiektów handlowych. Zgodnie z jej założeniami wskaźniki o najwyższych wartościach dotyczą obszarów poza tzw. koleją obwodową (rzędu 33-35 miejsc/1 000 m² powierzchni użytkowej). Natomiast w granicach obszaru współczesnego rozwoju strefy wielkomiejskiej, gdzie znajduje się obszar planu przyjmowane wskaźniki są mniej rygorystyczne. Stąd, ustalony na poziomie 25 miejsc/1 000 m² powierzchni użytkowej wskaźnik spełnia założenia konsekwentnie realizowanej w planach miejscowych polityki parkingowej. Zgodnie z ustaleniami § 13 projektu planu wymagana liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów nie dotyczy zabudowy istniejącej, a wyłącznie nowo projektowanych budynków lub ich części.

W zakresie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów, ustalony w projekcie planu wskaźnik przewiduje realizację minimum 10 miejsc dla rowerów na każde 1 000 m² co oznacza również możliwość realizacji większej ilości miejsc dla rowerów, w tym we wnioskowanej liczbie 15 miejsc dla rowerów na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej. W związku z powyższym uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 22 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1/3 (działki ewidencyjne nr 34/16 i 34/18 w obrębie W-23).

Pan R.R. i Pan K. G. reprezentowani przez Panią A.B.-W. składają uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany ustalonego w projekcie planu parametru kształtowania zabudowy – wysokości zabudowy dla terenu 7.3.U z 18,0 m do maksimum 37,0 m zgodnie z uzyskanymi decyzjami o warunkach zabudowy dla ww. nieruchomości. *Sposób zabudowy i zagospodarowania ww. terenu, przewidziany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obniża istotnie wysokość zabudowy m.in. dla tych działek przez co obniża także wartość przedmiotowej nieruchomości;*
- 2) zmiany lokalizacji wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy. Linia zabudowy powinna zostać wyrównana do linii zabudowy wyznaczonej na działce nr 29/9, tak jak ustalono w ww. decyzjach o warunkach zabudowy (nr PPZ.I.89/09 z dnia 9 marca 2009 r. oraz nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27 marca 2014 r.) i w sposób nawiązujący do linii rozgraniczającej ul. Wydawniczej (w odległości od tej ulicy jak budynki na działce 29/9). *Budynek na działce 34/17 nie powinien być punktem odniesienia, ponieważ nie tylko jest budynkiem małym w stosunku do budynków wskazanych wyżej, ale jest także w bardzo złym stanie technicznym i zbudowany z materiałów, których żywotność dobiegła końca.*

Dodatkowo przebiegający przez działki nr 34/16 i 34/18 ciąg kanalizacji deszczowej także nie stanowi uzasadnienia dla przyjętej w projekcie planu linii zabudowy ponieważ może być po stosownych uzgodnieniach przełożony, ominięty lub kolizja może być usunięta w inny sposób.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Prezydenta Miasta Łodzi projekt planu, został przeanalizowany pod względem możliwości zmiany wysokości zabudowy projektowanych budynków lokalizowanych wzdłuż ul. Wydawniczej (1KDL). W rezultacie w projekcie planu zwiększono maksymalną wysokość zabudowy dla ww. terenu, ustalając ją na maksymalnym poziomie 18,0 m, z zastrzeżeniem strefy C, gdzie dopuszczono zwiększenie wysokości do 25,0 m. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponowieniu procedury planistycznej, tj. uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie oraz został wyłożony do publicznego wglądu.

Odnosząc się do postulowanego w uwadze zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 37,0 m, należy mieć na uwadze wymaganą zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „tereny zabudowy usługowej”, oznaczonej symbolem „U”. Dla ww. strefy Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 35,0 m. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”, jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”. Stąd postulat wyrażony w uwadze dotyczący zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 37,0 m nie może być uwzględniony.

Ponadto, parametry zabudowy powinny sankcjonować kontekst przestrzenny, w jakim nieruchomość jest zlokalizowana. Ulica Wydawnicza, przy której położona jest przedmiotowa nieruchomość posiada zupełnie inne parametry przestrzenne (tj. szerokość w liniach rozgraniczających) niż ul. Kopcińskiego, czy al. Piłsudskiego, stąd wymaga obudowy o innej, adekwatnej skali. Zabudowa wzdłuż ul. Wydawniczej o ustalonej w projekcie planu wysokości (18,0 m z możliwością podwyższenia zabudowy do 25,0 m w wyznaczonej strefie) będzie odpowiadała randze ulicy lokalnej, będzie uwzględniała szerokość ulicy w liniach rozgraniczających oraz skalę zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie.

Ad. 2) Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, został przeanalizowany w zakresie wyznaczonych linii rozgraniczających ul. Wydawniczej i możliwości przełożenia istniejącego kanału ogólnospławnego o średnicy 600 mm biegnącego przez tereny 7.1.U, 7.2.U, 7.3.U w teren ulicy 1KDL (ul. Wydawnicza). W rezultacie, w projekcie planu korytarz ulicy 1KDL został poszerzony na potrzeby przełożenia kanału ogólnospławnego, co umożliwiło przesunięcie wyznaczonej w terenach 7.1.U, 7.2.U i 7.3.U linii zabudowy w stronę ul. Wydawniczej. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponowieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 28 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 21 (działka ewidencyjna nr 11/18 w obrębie W-23).

Pan P. K. składa uwagę dotyczącą:

- 1) skorygowania przebiegu obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Wydawniczej i ustalenie jej w granicy z działką drogową nr 18/19, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część złożonej uwagi. *Teren działki 11/18 znajduje się na podwyższeniu (około 3 m w stosunku do przylegającej drogi). Realizacja budynku usługowego wzdłuż ul. Wydawniczej wymaga zapewnienia dla niego drogi przeciwpożarowej. Zgodnie § 12 ust. 2 obowiązującego Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz. U. Nr. 124 poz. 1030) w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych „droga pożarowa powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, (...) przy czym bliższa krawędź” drogi pożarowej „musi być oddalona od ściany budynku o 5-15 m dla obiektów zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi”. W tym przypadku krawędź ul. Wydawniczej znajduje się w odległości około 13-14 m od granicy nieruchomości działki nr 11/18. Konieczność odsunięcia się z budynkiem, zgodnie ze wskazaną obowiązującą linią zabudowy, spowoduje brak dostępu przeciwpożarowego dla projektowanego obiektu (odległość ściany frontowej będzie większa niż wymagane maks. 15 metrów od drogi pożarowej). Nie ma również uzasadnienia wykonanie dojazdu przeciwpożarowego do obiektu na przedmiotowej nieruchomości ze względu na znaczną różnicę terenu (przy różnicy wysokości około 3 m pochylnia dla samochodów ochrony przeciwpożarowej o maksymalnym nachyleniu 5% musiałaby mieć długość około 60 m). Wyznaczenie obowiązującej linii zabudowy odsuniętej od granicy działki drogowej uniemożliwi realizację jakiegokolwiek budynku na ternie nieruchomości i pozostawi działkę bez możliwości zabudowy;*

- 2) Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w pkt. 2.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu, w wyniku złożonych uwag, wprowadzone zostały zmiany w zakresie wyznaczonych linii rozgraniczających ulicę 1KDL (ul. Wydawniczej) w związku z potrzebą przełożenia w teren ulicy 1KDL kanału ogólnospławnego biegnącego przez tereny 7.1.U, 7.2.U, 7.3.U. W rezultacie w projekcie planu korytarz ulicy 1KDL został poszerzony, a zmianie uległ przebieg linii zabudowy w granicach nieruchomości, której dotyczy uwaga. Tym samym, przez m.in. przesunięcie linii zabudowy w kierunku ulicy 1KDL oraz terenu 1.1.KS poszerzone zostały możliwości inwestycyjne na przedmiotowej nieruchomości. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponowieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 4.5.U ul. Wydawnicza 4 (działki nr ewidencyjne: 17/24, 17/26, 17/28, 17/31 w obrębie W-23).

„WYD4” Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 1;
- 2) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 2;
- 3) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 3;
- 4) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 4;
- 5) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 5;
- 6) obniżenia do 10% wysokości opłaty planistycznej, o której mowa w § 16 pkt 1;

- 7) dopisania w § 25 ust. 2 pkt 2 lit. b projektu planu jako przeznaczenia uzupełniającego parkingów kubaturowych naziemnych i parkingów naziemnych;
- 8) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 8;
- 9) zmiany określonego w § 25 ust. 4 pkt 1 lit. a projektu planu wskaźnika powierzchni zabudowy z 65% na 70%;
- 10) zmiany określonej w § 25 ust. 4 pkt 1 lit. b projektu planu maksymalnej intensywności zabudowy z 3,0 na 3,5;
- 11) zmiany określonej w § 25 ust. 4 pkt 2 lit. a projektu planu maksymalnej wysokości zabudowy z 35,0 m do 45,0 m;
- 12) wykreślenia w § 25 ust. 4 pkt 2 lit. b ograniczenia dotyczącego minimalnej wysokości parteru;
- 13) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 13;
- 14) dopisania w § 25 ust. 4 pkt 3 lit. a projektu planu zapisu dopuszczającego realizację miejsc postojowych także na kondygnacjach naziemnych i na terenie;
- 15) zmiany dopuszczalnej długości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 25 ust. 4 pkt 3 lit. c projektu planu z 7 miesięcy na 11 miesięcy;
- 16) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 16;
- 17) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt 17.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 6) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. 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. Opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i o jej wysokości decyduje Rada Miejska w Łodzi podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie oszacowana w ramach odrębnego postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami. W przypadku braku zbycia nieruchomości w ustawowo określonym terminie, opłata planistyczna nie będzie pobierana, zatem inwestor nie będzie ponosił w związku z powyższym żadnych kosztów.

Ad. 7) W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Prezydenta Miasta Łodzi projekt planu został uzupełniony w § 25 ust. 2 pkt 2 w zakresie dopuszczenia zagospodarowania w formie „garaży wielostanowiskowych nadziemnych” (w ramach przeznaczenia uzupełniającego. W zakresie dopuszczenia lokalizacji parkingów naziemnych złożona uwaga jest bezpodstawa, ponieważ z definicji przeznaczenia terenu zawartej w § 4 pkt. 16 wynika dopuszczenie lokalizacji parkingu naziemnego, jako zagospodarowania tworzącego wraz z innymi budynkami i obiektami, całość funkcjonalną (w tym miejsca parkingowe naziemne, ciągi komunikacyjne samochodowe i piesze, zieleń, itp.).

Ad. 9) W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Prezydenta Miasta Łodzi w projekcie planu w § 25 ust. 3 pkt 1 lit. a została dokonana korekta wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Wskaźnik ustalony został na poziomie do 70% w przypadku realizacji inwestycji na działce budowlanej o powierzchni do 8 000 m². W przypadku realizacji inwestycji na działce budowlanej o powierzchni większej niż 8 000 m² wskaźnik powierzchni zabudowy pozostał na niezmiennym poziomie – 65%.

Ad. 10) W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi przez Prezydenta Miasta Łodzi w projekcie planu w § 25 ust. 3 pkt 1 lit. b została dokonana korekta maksymalnej intensywności zabudowy. Wskaźnik ustalony został na poziomie 3,5 w przypadku realizacji inwestycji na działce budowlanej poniżej 8 000 m². W przypad-

ku realizacji inwestycji na działce budowlanej o powierzchni większej niż 8 000 m² intensywność zabudowy pozostała na niezmienionym poziomie – 3,0.

Ad. 11) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zawarty w uwadze postulat dotyczący zwiększenia wysokości zabudowy do 45,0 m nie jest możliwy do uwzględnienia z uwagi na wymóg zachowania zgodności pomiędzy ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „tereny przekształcania historycznej struktury”, oznaczonej symbolem „W3b-wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie”. Dla ww. jednostki Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 35,0 m. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”, jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”.

Ad. 12) Zgodnie z Zarządzeniem Nr 6536/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 lipca 2017 r. minimalna wysokość parteru budynków miała odnosić się wyłącznie do nowo projektowanych budynków. W toku dalszej procedury planistycznej dokonana została korekta ustaleń projektu planu polegająca na usunięciu przedmiotowych ustaleń wobec nieruchomości, której dotyczy uwaga. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponownieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z powyższym uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Ad. 14) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie usunięcia z ustaleń projektu planu ograniczenia w realizacji miejsc postojowych wyłącznie na kondygnacjach podziemnych dla nowo projektowanych budynków w terenie, którego dotyczy uwaga (§ 25 ust. 3 pkt. 3 projektu planu). W zakresie dopuszczenia lokalizacji parkingów naziemnych („na terenie”) projekt planu nie wymagał korekty, ponieważ z definicji przeznaczenia terenu zawartej w § 4 pkt. 15 wynika dopuszczenie lokalizacji parkingu naziemnego, jako zagospodarowania tworzącego wraz z innymi budynkami i obiektami, całość funkcjonalną (w tym miejsca parkingowe naziemne, ciągi komunikacyjne samochodowe i piesze, zieleń, itp.).

Ad. 15) Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, został zweryfikowany pod kątem zasad lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w tym okresu ich funkcjonowania. W rezultacie usunięte zostały ograniczenia ram czasowych, w których mogą funkcjonować tymczasowe obiekty budowlane. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponownieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 29 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25 i 17/32 w obrębie W-23) – teren 4.7.U.

FIX POLAND Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

zmiany proponowanego w § 22 ust. 3 pkt 1 lit. a projektu planu maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 65% do 75%. *Proponowany w projekcie planu wskaźnik jest odwzorowaniem istniejącego stanu zagospodarowania działki i nie zakłada możliwości kompleksu biurowego. Ponadto przedmiotowa działka jest działką narożną z dwóch stron – skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego oraz skrzyżowanie al. Piłsudskiego z ul. Wydawniczą, co daje podstawę do powiększenia wskaźnika zagospodarowania terenu w celu zaakcentowania tych narożników. Wzrost wskaźnika powierzchni zabudowy o około 10% umożliwia i uzasadnia ekonomicznie ewentualną rozbudowę lub budowę nowego wschodniego skrzydła kompleksu, a tym samym wyekspozowanie narożnika al. Piłsudskiego/ul. Kopcińskiego.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, został przeanalizowany w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów pod kątem możliwości rozbudowy istniejących budynków biurowych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. W rezultacie, w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy zwiększono z 65% do 75%.

szony został do maksymalnego poziomu 75%. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponowieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 30 czerwca 2017 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 55 (działki ewidencyjne nr 10/19 i 10/20 w obrębie W-23) – teren 5.2.UC.

Central Fund of Immovables Sp. z o. o. reprezentowana przez Pana Pawła Pijanowskiego składa uwagę dotyczącą:

zmiany podstawowego przeznaczenia terenu na teren zabudowy biurowej, usługowej, handlowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej oraz o zmianę ustalonych w projekcie planu wskaźników zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy: na maksimum 70%, intensywność zabudowy: na maksimum 6,5) oraz parametrów kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy: na maksimum 55 m).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wnoszone w uwadze wskaźniki zagospodarowania terenu rażąco odbiegają od wskaźników określonych w projekcie planu. Te zaproponowane w projekcie planu (wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy) zostały ustalone na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej Miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w uwadze jest niemożliwe ze względu na wymóg zachowania zgodności ustaleń planu z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ograniczenie wysokości zabudowy, jakie wynika z ustaleń obowiązującego Studium miasta Łodzi pociąga za sobą konieczność zachowania spójności wszystkich pozostałych wskaźników.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „tereny zabudowy usługowej”, oznaczonej symbolem „U”. Wnoszona w uwadze zmiana dotycząca rozszerzenia podstawowego przeznaczenia terenu o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest niezgodna z ustaleniami Studium, które w ramach jednostki oznaczonej symbolem „U” w przedmiotowym terenie nie dopuszcza takiej funkcji. Pozostałe funkcje wnoszone w uwadze mogą być realizowane w ramach ustalonego w projekcie planu przeznaczenia podstawowego (zabudowa usługowa, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) i uzupełniającego (m.in. garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Ponadto, sposób myślenia przedstawiony w uwadze jest błędny. Obiekty usługowe, w tym obiekty usług handlu wielkopowierzchniowego, stanowią ważny składnik kształtujący śródmiejski charakter zabudowy. O jakości, jaką tworzą w strukturze Miasta świadczy ich forma przestrzenna a nie wyłącznie funkcja.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 03 lipca 2017 r. (data nadania 30 czerwca 2017 r.),

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 6 (działka ewidencyjna nr 17/27 w obrębie W-23) – teren 4.6.MW/U.

Kartuska Łódź Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany projektu planu w ramach wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 4.6.MW/U na następujące: powierzchnia zabudowy: maksimum 65%, wyso-

kość zabudowy: minimum 12,0 m, maksimum 30,0 m z zastrzeżeniem strefy B oznaczonej na rysunku planu – minimum 12,0 m maksimum 45,0 m oraz strefy C oznaczonej na rysunku planu – minimum 12,0 m maksimum 35,0 m;

- 2) zamiany wyznaczonych na rysunku planu w ramach terenu 4.6.MW/U obowiązujących linii zabudowy na linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 3) wyłączenia terenu będącego przedmiotem uwagi (teren 4.6.MW/U) oraz terenu 4.5.U z obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wywołanie dla całego obszaru po dawnych Zakładach Przemysłu Spirytusowego POLMOS odrębnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Projekt planu, w wyniku złożonej uwagi, został przeanalizowany w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów wzdłuż ul. Wydawniczej (w tym terenu 4.6.MW/U). W rezultacie, w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy zwiększony został do poziomu 60%, maksymalna intensywność zabudowy – do 4,5. W zakresie wysokości zabudowy poszerzona i ujednolicona została strefa wyższej zabudowy (C), a wysokość zabudowy zwiększona została do maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem ww. strefy C, gdzie ustalono jej wartość minimalną – 12,0 m i maksymalną – 25,0 m. Zabudowa wzdłuż ul. Wydawniczej o ustalonej w planie wysokości będzie odpowiadała randze ulicy lokalnej, będzie uwzględniała szerokość ulicy w liniach rozgraniczających oraz skalę zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Projekt planu w zmienionej formie podlegał ponowieniu procedury planistycznej w zakresie uzyskania stosownych uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu.

Postulat w zakresie określenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 45,0 m jest niemożliwy do uwzględnienia ze względu na wymaganą zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej”, oznaczonej symbolem „W3b – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III”. Dla ww. jednostki Studium określa maksymalną wysokość zabudowy 35,0 m. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”, jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy*”.

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Obowiązujące linie zabudowy zostały wskazane na rysunku projektu planu w celu wytworzenia odpowiedniej obudowy przestrzeni publicznej – istniejącej ulicy Wydawniczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL. W przypadku zastosowania linii zabudowy nieprzekraczalnej projektowana zabudowa mogłaby powstać w znacznym oddaleniu od granicy działki z ul. Wydawniczą.

Ad. 3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu*”. Uwaga nie odnosi się do treści ustaleń projektu planu, lecz do procedury planistycznej, a dokładniej jej wstrzymania.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 18 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od dnia 18 października 2018 r. do dnia 30 listopada 2018 r. wpłynęło 21 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 416/VII/19 z dnia 25 stycznia 2019 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi w całości. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 5 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 17 (działki ewidencyjnej nr 34/28 w obrębie W-23).

WYDAWNICZA PARK sp. z o. o., sp. komandytowa składa uwagę dotyczącą:

Zmiany (zmniejszenia) minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej przyjętego w projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 5.2.UC z wartości równej 15% do wartości 5%, która jest zgodna z istniejącą wielkością powierzchni biologicznie czynnej w granicach dz. nr ew. 34/28. Zdaniem składającej uwagę Spółki przedmiotowa nieruchomość w 2017 r. została zabudowana i całkowicie zagospodarowana, a istniejąca powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy w oparciu o którą realizowana była przedmiotowa inwestycja i wynosi około 5% powierzchni działki.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5.2.U. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie został ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje wartość minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 16 listopada 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 13 (działki ewidencyjne nr 34/25, 34/26, 10/21 i 10/22 w obrębie W-23).

CASTIM sp. z o. o. składa uwagę, która zmierza do umożliwienia użytkowania w sposób dotychczasowy zabudowy zlokalizowanej w granicach nieruchomości, do której się ona odnosi.

Uwaga dotyczy:

- 1) treści § 28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC - zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na maksimum 70%;
- 2) treści § 28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany intensywności zabudowy na minimum 0,2, maksimum 1,1;
- 3) treści § 28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany wysokości zabudowy na maksimum 20,0 m;
- 4) treści § 28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zakresie wielkości działki na: minimum 5 000m², w zakresie szerokości frontu działki na: minimum 25 m;
- 5) treści § 28 i w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – zmiany ustaleń dot. Wskaźników parkingowych na obowiązek realizacji minimum 15 miejsc postojowych dla rowerów oraz utrzymania istniejących miejsc postojowych dla samochodów w ilości 15 na każde 1 000 m² także w przypadku rozbudowy istniejących obiektów;

- 6) Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie pkt 6;
- 7) treści § 28 w odniesieniu do ustaleń dotyczących terenu 6.1.UC – (utrzymania ustaleń – przyp.) dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych nieingerujących w zasady stosowania kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i dachów obowiązujących dla obiektów handlowo-usługowych Castorama, a także ustaleń dopuszczających umieszczanie na połaciach dachowych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten, jednakże w sposób wykluczający ich widoczność od strony terenów przestrzeni publicznej;
- 8) rysunku projektu planu – korekty sposobu wytyczenia południowej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej ustalenie w analogicznej odległości od linii rozgraniczającej tereny 6.1.UC oraz 4KDL jak odległość południowej linii zabudowy na terenie 5.2.UC od jego linii rozgraniczającej z tymże terenem 4KDL;
- 9) Prezydent Miasta uwzględnił uwagę w zakresie pkt 9.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie określonego dla terenu 6.1.UC wskaźnika powierzchni zabudowy. Wartość wskaźnika została ustalona na jednakowym poziomie tj. 60%, biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu czyli tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². W chwili obecnej powierzchnia istniejącej zabudowy stanowi około 45% powierzchni terenu 6.1.UC. Ustalony w projekcie planu wskaźnik (60%) nie ogranicza zatem w żaden sposób funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy dając również możliwości rozbudowy i przebudowy. W związku z powyższym ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy nie stoi w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy.*

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.1.UC intensywności zabudowy. Ustalenie intensywności zabudowy na wnioskowanym poziomie 0,2 jest zdecydowanie zaniżone w stosunku do obecnego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie tj. maksimum 1,4, biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu czyli tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² usytuowane wewnątrz obszaru planu. Ustalony wskaźnik nie ogranicza możliwości realizacji zabudowy o wnioskowanej intensywności, tj. 1,1. Ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na wskazanym w uwadze maksymalnym poziomie rzędu 1,1 mogłoby być ograniczeniem możliwości inwestycyjnych nieruchomości.

Ad. 3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.1.UC maksymalnej wysokości zabudowy. Maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie tj. 15,0 m biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu czyli tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² usytuowane wewnątrz obszaru planu. Wysokość istniejącego obiektu wynosi ok. 11,0 m. Ustalony w projekcie planu wskaźnik (15,0 m) nie ogranicza zatem w żaden sposób funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy dając również możliwości rozbudowy i przebudowy. W związku z powyższym ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy nie stoi w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy.*

Ad. 4) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.1.UC wielkości i szerokości frontu działek powstających w ramach scalania i podziału nieruchomości. Dopuszczenie podziału nieruchomości w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości, na działki o powierzchni 5 000 m² stoi w sprzeczności z ustaloną w projekcie planu funkcją podstawową terenu, tj. usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², która wymaga nieruchomości o większej powierzchni w związku z potrzebami realizacji parkingu, komunikacji wewnętrznej, zaplecza magazynowego. Wielkość terenu 6.1.UC, w przypadku prowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości pozwala na wyodrębnienie dwóch dział-

łek o parametrach ustalonych w projekcie planu (tj. o powierzchni około 10 000 m² każda). Ustalony w projekcie planu wskaźnik (30,0 m i 10 000 m²) nie ogranicza zatem w żaden sposób funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy dając również możliwości rozbudowy i przebudowy obiektu. W związku z powyższym ustalone w projekcie planu parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nie stoją w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy*.

Ad. 5) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Ustalony w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ramach terenów usług tzw. handlu wielkopowierzchniowego zostały określone na podstawie analizy istniejących miejsc parkingowych wyznaczonych w ramach funkcjonujących w obrębie niniejszego projektu planu obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Przyjęte wskaźniki miejsc parkingowych wynikają również ze spójnej miejskiej polityki parkingowej obejmującej m.in. obiekty handlowe tego typu, a mającej wyraz m.in. w ustaleniach kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jej założeniami wskaźniki o najwyższych wartościach dotyczą obszarów poza tzw. koleją obwodową (rzędu 33-35 miejsc/1 000 m² powierzchni użytkowej). Natomiast w granicach obszaru współczesnego rozwoju strefy wielkomiejskiej, gdzie znajduje się obszar planu przyjmowane wskaźniki są mniej rygorystyczne. Stąd, ustalony na poziomie 25 miejsc/1 000 m² powierzchni użytkowej wskaźnik spełnia założenia konsekwentnie realizowanej w planach miejscowych polityki parkingowej. Zgodnie z ustaleniami § 13 projektu planu wymagana liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów nie dotyczy zabudowy istniejącej, a wyłącznie nowo projektowanych budynków lub ich części.

W zakresie minimalnego wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów, uwaga jest bezzasadna. Ustalony w projekcie planu wskaźnik przewiduje realizację minimum 10 miejsc dla rowerów na każde 1 000 m² co oznacza również możliwość realizacji większej ilości miejsc dla rowerów, w tym we wnioskowanej liczbie 15 miejsc dla rowerów na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej.

Ad. 7) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Uwaga jest bezzasadna. Projekt planu przewiduje rozwiązania wnoszone w uwadze, bowiem zgodnie z § 5 pkt 8 projektu planu w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych obowiązywać ma: *b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten z wyłączeniem urządzeń służących komunikacji bezprzewodowej w obrębie budynku lub zespołu budynków*, a także zgodnie z § 5 pkt 7 projektu planu w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów obowiązywać ma: *f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-e w przypadku: (...) zastosowania kolorystyki zastrzeżonej dla logo podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą*.

Ad. 8) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Południowa, nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 6.1.UC wyznaczona została jako przedłużenie linii zabudowy wyznaczonej w sąsiednich terenach 5.1.UC i 5.2.UC, co służyć ma kształtowaniu ładu przestrzennego.

Ukształtowanie przedmiotowej linii zabudowy w taki sposób jak zaproponowano to w projekcie planu, w żaden sposób nie ogranicza funkcjonowania obiektu, umożliwia jego użytkowanie w sposób dotychczasowy, dając jednocześnie możliwości rozbudowy i przebudowy obiektu. W związku z powyższym ustalony w projekcie planu przebieg linii zabudowy nie stoi w sprzeczności z podnoszonymi w uwadze oczekiwaniami właściciela/użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości tj. *użytkowania zabudowy w sposób dotychczasowy z możliwością remontowania i ewentualnie - rozbudowy i przebudowy*.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 16 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 92 (działki ewidencyjnej nr 32/4 w obrębie W-23).

PPH „POLDROB” Spółka Akcyjna w Łodzi składa uwagę:

Z treści której wynika, że spółce Poldrob S.A. przysługuje prawo użytkowania wieczystego działki, na której w mpzp wyznaczono tereny 6.3.U, 8.5.U i 5KDL oraz że jest właścicielem budynków zlokalizowanych na

przedmiotowej działce. Spółka nie planuje w najbliższej przyszłości zmieniać profilu działalności, jak również nie planuje zmian w istniejącej infrastrukturze.

uwaga dotyczy:

- 1) uchYLENIA postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie w jakim plan przewiduje zaprojektowanie przebiegu drogi oznaczonej symbolem 5KDL (§ 12 pkt 5 i pkt 8 lit. b) i ustalenie innego przebiegu drogi 5KDL;*
- 2) zmiany projektu planu – rysunku oraz tekstu stosownie do obowiązujących przepisów, (tj. § 9 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie-przyp.). Droga 5KDL i jej połączenie z drogą 2KDG+T (al. Piłsudskiego) nie spełnia warunków przewidzianych w ww. rozporządzeniu bowiem odległość między projektowaną drogą 5KDL a 1KDG w przebiegu al. Piłsudskiego wynosi tylko 250,0 m;*
- 3) zmiany treści § 22 ust. 3 pkt 1) lit a) w odniesieniu do działki będącej własnością Spółki (8.5.U i 6.3.U – przyp.), poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie co najmniej 65 %;*
- 4) zmiany treści § 22 ust. 3 pkt 1) lit b) w odniesieniu do działki będącej własnością Spółki (8.5.U i 6.3.U – przyp.), poprzez ustalenie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie co najmniej 3,9;*
- 5) zmiany treści § 22 ust. 3 pkt 1) lit c) w odniesieniu do działki będącej własnością Spółki (8.5.U i 6.3.U – przyp.), poprzez obniżenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*
- 6) zmiany treści § 22 ust. 3 pkt 2) poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 35,0 m na całości terenów 8.5.U i 6.3.U, a co za tym idzie usunięcie strefy B na tych obszarach;*
- 7) zmiany treści § 16 ust. 1 poprzez usunięcie terenów obejmujących działkę nr 32/4 (8.5.U i 6.3.U – przyp.), a tym samym zniesienie dla nich opłaty planistycznej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Jej znaczenie rozpatrywać należy łącznie w powiązaniu z ciągiem ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL, których podstawowym zadaniem oprócz połączenia projektowanej ulicy 2KDZ („Nowowęglowej”) z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego jest również usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu, tj.: funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru.

Należy zauważyć, że lokalizacja obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi oraz w kwartale bardzo istotnych arterii Miasta (istniejących: al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr Stefana Kopcińskiego oraz projektowanych ulic 1KDG i 2KDZ tj. „Nowokonstytucyjnej” i „Nowowęglowej”) daje duże możliwości aktywizacji gospodarczej tego obszaru. Obserwowane w ostatnim czasie duże zainteresowanie terenami inwestycyjnymi w tej części Miasta (realizacje „Symetris” przy al. Piłsudskiego, „Monopolis” przy ul. Kopcińskiego oraz „Imagine” w sąsiedztwie obszaru planu) potwierdza potencjał miastotwórczy obszaru. Kontynuacja procesów inwestycyjnych w obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego. W chwili obecnej bowiem obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym, wręcz fragmentarycznym układem komunikacyjnym z niedostateczną siatką ulic lokalnych i dojazdowych, które umożliwiałyby skomunikowanie i właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Należy mieć także na uwadze, że realizacja ulicy 1KDG („Nowokonstytucyjnej”) w sposób zasadniczy zmieni sposób obsługi komunikacyjnej obszaru. Zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Piłsudskiego z projektowaną ulicą 2KDZ („Nowowęglową”) będzie służył obsłudze komunikacyjnej terenów wewnątrz obszaru planu. Zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego, publicznego połączenia obszaru objętego projektem planu z al. Piłsudskiego. W chwili obecnej jedyną ulicą publiczną pełniącą rolę takiego łącznika na omawianym obszarze jest ul. Wydawnicza (1KDL), z której

zjazd jest utrudniony ze względu na bliską odległość od skrzyżowania al. Piłsudskiego z ul. Kopcińskiego, a tym samym stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa i płynności ruchu. Stąd również z punktu widzenia interesu społecznego, zasadnym jest wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód).

Należy zaznaczyć, że w toku prac nad projektem planu rozważano szereg rozwiązań alternatywnych, a przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL wybrano jako najkorzystniejszy, w tym minimalizujący trudności i koszty związane z pozyskaniem nieruchomości. Realizacja wybranego przebiegu, który jak wykazano powyżej leży w interesie publicznym, wiązać się będzie z wywłaszczeniami, jednak nie jak zasugerowano w uwadze wywłaszczeniem wyłącznie Składającej uwagę spółki, ale również i innych podmiotów (części terenu CH Tulipan). Projekt planu równo traktuje poszczególne podmioty, stwarzając także tym wywłaszczanym dodatkowe możliwości rozwojowe.

Projektowana ulica będąca przedmiotem uwagi, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 33 ust. 2 pkt 1 projektu planu, będzie miała status drogi publicznej. Jednocześnie § 17 ust. 1 pkt 1 ustala granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wśród których figuruje projektowana ulica oznaczona symbolem 5KDL. W związku z powyższym podnoszone w uwadze wątpliwości, że projektowana ulica 5KDL nie będzie stanowić drogi publicznej, czy też w ogóle celu publicznego należy uznać za bezpodstawne. Niewłaściwym jest również porównywanie przedmiotowej sprawy z innymi i przytaczanie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (II OSK 2304/15). Sąd orzeka bowiem indywidualnie w konkretnej sprawie, a jego wyroki nie stanowią prawa powszechnie obowiązującego (brak zasady precedensu). Należy zaznaczyć, że przytoczona sprawa dotyczy wyznaczenia ciągu pieszo-komunikacyjnego, który faktycznie celem publicznym nie jest, nie spełnia bowiem kryterium przepisu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w przeciwieństwie do projektowanej drogi 5KDL, która w planie ujęta jest jako droga publiczna.

W zakresie uchylecia treści § 12 pkt 5 uwaga jest bezzasadna, bowiem ustalenia przytoczonego paragrafu nie dotyczą ulicy 5KDL, a *zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem planu*.

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Rozpatrując kwestionowane w uwadze odległości pomiędzy połączeniami projektowanych dróg z al. Piłsudskiego należy mieć na uwadze przede wszystkim docelowy, bezkolizyjny charakter projektowanej ulicy 1KDG, w tym również jej przewidywane bezkolizyjne powiązanie z al. Piłsudskiego. Lokalizacja skrzyżowania została uzgodniona z właściwym rzeczowo organem, tj. Zarządem Dróg i Transportu, który nie kwestionował poddawanej w uwadze w wątpliwość odległości. Przy realizacji skrzyżowania wymagane będzie uzyskanie zgody na odstępstwo od przepisów techniczno – budowlanych dla dróg publicznych.

Ad. 3-6) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenów 8.5.U i 6.3.U. Za bezzasadne należy uznać dokonywane w treści uwagi próby porównywania terenów o różnym przeznaczeniu oraz odmiennej lokalizacji. Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest różnicowanie przestrzeni w zależności od uwarunkowań m.in. lokalizacyjnych i od oczekiwanych efektów. Stąd dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ustalone zostały odmienne wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy. Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu dla ww. terenów: wysokość zabudowy oraz wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania. Ustalony dla ww. terenów wskaźnik intensywności zabudowy na maksymalnym poziomie 3,7 z dopuszczeniem jego zwiększenia do poziomu 3,85 lub 4,0 jest jednym z najwyższych w obszarze planu. Intensyfikację zagospodarowania względem stanu istniejącego umożliwia także wskaźnik powierzchni zabudowy, pozwalający na pokrycie zabudową 50% powierzchni działki budowlanej – a więc tyle samo co w innych terenach o tym samym przeznaczeniu (oznaczonych symbolem U), a wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, którego dotyczy uwaga, tj. terenów 8.4.U 9.1.U.

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy uwarunkowana jest potrzebą wytworzenia odpowiedniej obudowy al. Piłsudskiego (zabudowy zwartej i o dużej intensywności), stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej Miasta. Jednocześnie na uwadze mieć należy potrzebę ochrony nieruchomości położonych za kształtowaną strefą wyższej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego (tj. nieruchomości położonych w terenie 9.1.U) przed ewentualnym negatywnym oddziaływaniem, polegającym na zacienianiu działek i budynków o niższej wysokości, co w rezultacie prowadzić może do obniżenia wartości nieruchomości. Problem ten nie będzie w tak dużej mierze dotyczył wskazanego w uwadze terenu 10.1.MW/U, gdzie szerokość strefy wyższej zabudowy powiązana jest ze strukturą własności działek. Ponadto, tutaj większa szerokość niż w terenach 8.5.U

i 6.3.U wynika z potrzeby kształtowania u zbiegu ulic al. Piłsudskiego i projektowanej ulicy 1KDG i narożnika o reprezentacyjnym charakterze.

Zarówno maksymalna wysokość nowej zabudowy jak i minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ustalone zostały na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dokument ten przewiduje dla terenów zabudowy usługowej: wysokość zabudowy na maksymalnym poziomie 25,0 m z zastrzeżeniem zabudowy wzdłuż korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35,0 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) (...) - nie wyżej niż 30,0 m. Natomiast powierzchnię biologicznie czynną przewiduje na minimalnym poziomie 15%. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Przytoczona w uwadze wysokość zabudowy w terenie 8.4.U została ustalona na wyższym poziomie – 35,0 m wyłącznie ze względu na zrealizowane w tym terenie budynki biurowe na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, ustalającego taką właśnie wysokość.

Ad. 7) 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. 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. Na chwilę obecną nie można wykluczyć wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż projekt planu zakłada dla przedmiotowej nieruchomości wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy znacznie korzystniejsze niż istniejący stan zagospodarowania. Wartość nieruchomości, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie 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 4

- wpłynęła 20 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości wspólnej, na której posadowione jest Centrum Handlowe Tulipan (działki ewidencyjne nr 8/6, 22/75, 27/8, 27/9, 22/78, 5/5, 5/7, 25/4, 22/56, 9/4, 34/27 w obrębie W-23), nazywana dalej „nieruchomością wspólną”.

CH „Łódź” spółka z o.o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany granic obszaru 6.2.UC w ten sposób aby granice terenu 6.2.UC pokrywały się z granicami nieruchomości wspólnej;
- 2) rezygnacji z wyznaczania terenu 6.4.UC i objęcie tej części ustaleniami obowiązującymi dla terenu 6.2.UC;
- 3) usunięcie wyjątku dla maksymalnej zabudowy o wysokości 30,0 m w terenie 6.4.UC i ustalenie w nim maksymalnej wysokości jak dla całego terenu 6.2.UC;
- 4) zmiany treści § 28 ust. 3 pkt 2.a) poprzez zmianę wysokości zabudowy dla terenu 6.2.UC: z maksimum 15,0 m na maksimum 35,0 m;
- 5) usunięcie wyjątku dla maksymalnej zabudowy dla terenu 6.3.UC dopuszczającego zabudowę na obszarze „B” do wysokości 30,0 m i ustanowienie maksymalnej wysokości jak dla całego terenu 6.2.UC;
- 6) zmiany treści § 28 ust. 3 pkt 1) lit. b) tiret pierwsze dotyczącego intensywności zabudowy dla projektowanego terenu 6.2.UC z:

„minimum 0,4, maksimum 1,4”

na

„minimum 0,4, maksimum 4,0”;

7) zmiany treści § 13 ust. 1 pkt 1) lit. b) dotyczącego minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² z:

„25 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”

na:

„20 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”;

8) zmiany klasyfikacji terenu 7.4.KS i objęcie tej części ustaleniami obowiązującymi dla obszaru 6.2.UC;

9) zmiany założeń dotyczących projektowanej drogi lokalnej 5KDL poprzez rezygnację z jej wytyczenia albo zmianę jej lokalizacji lub przebiegu;

10) uwzględnienia w planie w zakresie dla terenu 1KDG istniejącego zjazdu na teren 6.2.UC od strony wschodniej z drogi 1KDG;

11) wytyczenia drogi 1KDG z uwzględnieniem aktualnych granic własności by nie pociągać za sobą konieczności wywłaszczeń na terenie 6.2.UC i nie powodować tym samym zmniejszenia wielkości terenu 6.2.UC oraz istniejących parkingów.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 w planie miejscowym obowiązkowo wyznacza się m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest różnicowanie przestrzeni w zależności od uwarunkowań (m.in. lokalizacyjnych) oraz od oczekiwanych efektów. Każdorazowo, realizacja celów planu wiąże się z wyznaczeniem terenów, które nie muszą pokrywać się z granicami własności, jeśli wymaga tego interes publiczny wynikający m.in. z potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych itp. W obszarze objętym planem niezbędne jest określenie nowego układu komunikacyjnego uwzględniającego nowe warunki ruchu, jakie pojawiają się na skutek realizacji ulicy 1KDG („Nowokonstytucyjnej”) oraz potrzeby usprawnienia obsługi komunikacyjnej istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Wiąże się z tym również potrzeba właściwego ukształtowania korytarzy drogowych głównych arterii Miasta, jakimi niewątpliwie jest al. Piłsudskiego, a w przyszłości i ulica 1KDG. Skrzyżowanie tych ulic powinno mieć reprezentacyjny charakter, o zaakcentowanych narożnikach (tereny 6.4.UC i 10.1.MW/U). Z powyższych względów, realizując cele publiczne, nieruchomości, której dotyczy uwaga ujęta została w projekcie planu w terenach o różnym przeznaczeniu i odmiennych zasadach zagospodarowania.

Należy zauważyć, iż ustalone dla poszczególnych terenów wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy przyjęte zostały z uwzględnieniem powierzchni wyznaczonych w projekcie planu terenów. Ustalone w projekcie planu wskaźniki nie ograniczają w żaden sposób funkcjonowania istniejących obiektów, stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania.

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wyznaczenie terenu 6.4.UC jest celowe dla kształtowania odpowiedniej obudowy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej Miasta. Ukształtowanie wzdłuż tej ulicy zabudowy zwartej, o dużej intensywności, utrzymanie jednakowej wysokości dla projektowanych budynków wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Wydawniczej do istniejącej ul. Konstytucyjnej, a także kształtowanie narożnika al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z projektowaną ulicą 1KDG („Nowokonstytucyjną”) o reprezentacyjnym charakterze wymaga ustalenia innych zasad zagospodarowania niż na terenach położonych wewnątrz obszaru objętego planem (m.in. terenu 6.2.UC), stąd konieczne jest wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenu 6.4.UC.

Ad. 3-5) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wysokości zabudowy dla terenów 6.2.UC, 6.3.UC, 6.4.U. Dla wszystkich terenów zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², usytuowanych wewnątrz obszaru planu maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie, tj. 15,0 m, adekwatnym do funkcji i lokalizacji terenów. Ustalenie dla terenu 6.4.UC i 6.3.U maksymalnej wysokości wyższej niż dla terenu 6.2.UC, tj. rzędu 25,0 m z możliwością przewyższenia do 30,0 m jest uwarunkowane potrzebą utrzymania jednakowej wysokości dla projektowanych

budynków wzdłuż al. Piłsudskiego na odcinku od ul. Wydawniczej do istniejącej ul. Konstytucyjnej oraz potrzebą wytworzenia odpowiedniej obudowy tej ulicy, stanowiącej jedną z głównych osi kompozycji przestrzennej miasta (tj. zabudowy zwartej, o dużej intensywności i reprezentacyjnym narożnikiem w zbiegu z ulicą 1KDG).

Maksymalna wysokość nowej zabudowy została ustalona na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje wysokość zabudowy na maksymalnym poziomie 25,0 m z zastrzeżeniem zabudowy wzdłuż korytarzy drogowych o szerokości powyżej 35,0 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej (Z) (...) - nie wyżej niż 30,0 m.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Ad. 6) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie określonej dla terenu 6.2.UC intensywności zabudowy. Dla wszystkich terenów zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², usytuowanych wewnątrz obszaru planu maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona na jednakowym poziomie tj. 1,4, adekwatnym do funkcji i lokalizacji terenu. W chwili obecnej intensywność zabudowy w przedmiotowym terenie wynosi nie więcej niż 0,55. Ustalony w projekcie planu wskaźnik (maksymalnie 1,4) stwarza zatem duże możliwości rozbudowy i przebudowy centrum handlowego.

Ad. 7) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych dla samochodów w ramach terenów usług tzw. handlu wielkopowierzchniowego zostały określone na podstawie analizy istniejących miejsc parkingowych wyznaczonych w ramach funkcjonujących w obrębie niniejszego projektu planu obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Przyjęte wskaźniki miejsc parkingowych wynikają również ze spójnej miejskiej polityki parkingowej obejmującej m.in. obiekty handlowe tego typu, a mającej wyraz n.in. w ustaleniach kolejnych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z jej założeniami wskaźniki o najwyższych wartościach dotyczą obszarów poza tzw. koleją obwodową (rzędu 33-35 miejsc/1 000 m² powierzchni użytkowej). Natomiast w granicach obszaru współczesnego rozwoju strefy wielkomiejskiej, gdzie znajduje się obszar planu przyjmowane wskaźniki są mniej rygorystyczne. Stąd ustalony na poziomie 25 miejsc/1 000 m² powierzchni użytkowej wskaźnik spełnia założeniami konsekwentnie realizowanej w planach miejscowych polityki parkingowej.

Należy mieć na uwadze, że każda intensyfikacja zagospodarowania (także sugerowana w uwadze rozbudowa obiektu funkcjonującego w ramach terenu 6.2.UC) będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe (dla pracowników, dla klientów). Stąd potrzeba ustalenia wskaźnika, który zapewni proporcjonalny do intensyfikacji zagospodarowania wzrost miejsc parkingowych. Jednocześnie, zgodnie z ustaleniami § 13 projektu planu wymagana liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów nie dotyczy zabudowy istniejącej, a wyłącznie nowo projektowanych budynków lub ich części.

Ad. 8) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wydzielenie terenu 7.4.KS jest konsekwencją wprowadzenia nowego, lokalnego układu drogowego (4KDL, 5KDL) dla obsługi funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru planu. Jego ograniczona powierzchnia nie pozwala na wprowadzenie funkcji takiej samej jak w obszarze 6.2.UC, tj. zabudowy usługowej, w tym, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Przeznaczenie ustalone dla przedmiotowego terenu w projekcie planu jest tożsame z istniejącym sposobem użytkowania nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu 7.4.KS.

Ad. 9) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Jej znaczenie rozpatrywać należy łącznie w powiązaniu z ciągiem ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL, których podstawowym zadaniem oprócz połączenia ulicy 2KDD („Nowowęglowej”) z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego jest również usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu,

tj.: funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru.

Należy zauważyć, że lokalizacja obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie Nowego Centrum Łodzi oraz w kwartale bardzo istotnych arterii Miasta (istniejących: al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ul. dr. Stefana Kopcińskiego oraz projektowanych 1KDG i 2KDZ) daje duże możliwości aktywizacji gospodarczej tego obszaru. Obserwowane w ostatnim czasie duże zainteresowanie terenami inwestycyjnymi w tej części Miasta (realizacje „Symetris” przy al. Piłsudskiego, „Monopolis” przy ul. Kopcińskiego oraz „Imagine” w sąsiedztwie obszaru planu) potwierdza potencjał miastotwórczy obszaru. Kontynuacja procesów inwestycyjnych w obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego. W chwili obecnej bowiem obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym, wręcz fragmentarycznym układem komunikacyjnym z niedostateczną siatką ulic lokalnych i dojazdowych, które umożliwiałyby skomunikowanie i właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Należy mieć także na uwadze, że realizacja ulicy 1KDG w sposób zasadniczy zmieni sposób obsługi komunikacyjnej całego obszaru, w tym sposób obsługi CH Tulipan od strony wschodniej. Zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z projektowaną ulicą 2KDZ będzie służył nie tylko obsłudze komunikacyjnej terenów wewnątrz obszaru planu. Zasadnym jest wprowadzenie dodatkowego, publicznego połączenia obszaru objętego projektem planu z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. W chwili obecnej jedyną ulicą publiczną pełniącą rolę takiego łącznika na omawianym obszarze jest ul. Wydawnicza (1KDL), z której zjazd jest utrudniony ze względu na bliską odległość od skrzyżowania al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z ul. dr. Stefana Kopcińskiego, a tym samym stwarza duże zagrożenie dla bezpieczeństwa i płynności ruchu. Stąd również z punktu widzenia interesu społecznego, zasadnym jest wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód).

Należy zaznaczyć, że w toku prac nad projektem planu rozważano szereg rozwiązań alternatywnych, a przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL wybrano jako najkorzystniejszy. Realizacja wybranego przebiegu, który jak wykazano powyżej leży w interesie publicznym, wiązać się będzie z wywłaszczeniem również innych podmiotów (nie tylko Spółki składającej uwagę). Projekt planu równo traktuje poszczególne podmioty, stwarzając także tym wywłaszczanym dodatkowe możliwości rozwojowe.

Dla CH Tulipan realizacja drogi 5KDL oznaczać będzie poszerzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony zachodniej, co w obliczu zasadniczych zmian w sposobie obsługi komunikacyjnej obszaru po realizacji ulicy 1KDG oceniać należy jako korzystne rozwiązanie. Zaznaczyć należy, iż realizacja przedmiotowej drogi nie jest jednoznaczna z likwidacją istniejącego zjazdu na parking z al. Piłsudskiego, który może zostać zachowany. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w żaden sposób nie ograniczają dostępności komunikacyjnej do obiektu.

Ad. 10) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. W wyniku realizacji projektowanej ulicy 1KDG („Nowokonstytucyjnej”) zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu (w tym terenu usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² - 6.2.UC) ulegną zmianie. Obsłudze komunikacyjnej ww. terenów będzie służył zaproponowany w projekcie planu ciąg ulic łączący al. Marszałka Józefa Piłsudskiego z projektowaną ulicą 2KDZ (5KDL, 4KDL, 2KDD, 3KDL). Możliwości obsługi komunikacyjnej od projektowanych dróg klasy G – głównej (ulica 1KDG – „Nowokonstytucyjna” oraz al. Marszałka Józefa Piłsudskiego – 2KDG+T) zostaną określone przez zarządcę drogi. Kwestie lokalizacji zjazdów nie mieszczą się w zakresie regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych realizacja zjazdu następuje (...) *po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu* (...). W związku z powyższą regulacją zarządca drogi, w ramach swoich kompetencji, decyduje o lokalizacji zjazdu z nieruchomości.

Ad. 11) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projekt planu „opiera” przebieg zachodniej linii rozgraniczającej drogę 1KDG o granice własności Składającej uwagę spółki. Poszerzenie korytarza drogowego względem rezerwy pozostającej we własności Miasta przewidziano po stro-

nie wschodniej. Przebieg linii rozgraniczających drogi 1KDG w minimalnym stopniu ingeruje w działki stanowiące nieruchomość wspólną. Teren przeznaczony na cele drogi 1KDG stanowi nieużytek o powierzchni ok. 50 m², w związku z czym oznacza minimalny ubytek powierzchni gruntów, jakimi dysponuje Składająca uwagę spółka, co nie wpłynie na zmniejszenie wielkości terenu 6.2.UC, ani zlokalizowanych w jego granicach parkingów.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 21 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1/3 (działki ewidencyjne nr 34/16 i 34/18 w obrębie W-23).

R. R. i K. G. reprezentowani przez Panią A.B. – W. powołując się na prawomocną decyzję o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27.03.2014 r. oraz decyzję Nr PPZ.I.89/09 z dnia 09.03.2009 r., **składają uwagę dotyczącą:**

- 1) *zwiększenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powierzchni zabudowy do 70%;*
- 2) *zwiększenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego intensywności zabudowy w przedziale od m.in. 0,4 do max 4,2;*
- 3) *zwiększenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy od min 15,0 m do max 25,0 m;*
- 4) *zmniejszenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego powierzchni biologicznie czynnej do 10%.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1-3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 7.1.U.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone na mocy przytoczonych w uwadze decyzji różnią się między sobą. Decyzja o warunkach zabudowy PPZ.I.89/09 z dnia 09.03.2009 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości, zgodnie ze składanym wnioskiem m.in.: wysokość zabudowy do 37,0 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,7 oraz linię zabudowy w odległości 13,0 m od zachodniej granicy działki nr 34/16. Podczas gdy wydana pięć lat później decyzja o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-IX.423.2014 z dnia 27.03.2014 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości, zgodnie ze składanym wnioskiem m.in.: wysokość zabudowy do 13,0 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,53 oraz linię zabudowy w odległości 13,0 m od zachodniej granicy działki nr 34/16. W projekcie planu przyjęto natomiast m.in.: wysokość zabudowy do 18,0 m, z możliwością przewyższenia do 25,0 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,5, linię zabudowy w odległości ok. 10,0 m od zachodniej granicy działki nr 34/16. Z powyższego wynika, że warunki ustalone w decyzji wydanej później, czyli jak należy sądzić odzwierciedlającej bardziej aktualne oczekiwania inwestycyjne, nie są, jak sugerowano w uwadze, bardziej korzystne niż te ustalone w projekcie planu. Wręcz przeciwnie. Plan daje możliwości bardziej intensywnego zagospodarowania niż wynika to z decyzji Nr DAR-UA-IX.423.2014 umożliwiając realizację wyższej zabudowy przy niemalże identycznym wskaźniku powierzchni zabudowy.

Dla przedmiotowego terenu wydana została jeszcze jedna decyzja o warunkach zabudowy Nr II.31.07 z dnia 22.01.2007 r. ustalająca warunki zabudowy, które projekt planu również respektuje (wysokość zabudowy do 12 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 1100 m²).

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu dla ww. terenów: wysokość zabudowy oraz wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania, zwłaszcza, że w chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość pozbawiona jest zabudowy. Maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona na jednym z wyższych poziomów, biorąc pod uwagę tereny o tym samym przeznaczeniu i zlokalizowane w sąsiedztwie, tj. wewnątrz obszaru planu (dla terenów położonych w tym samym kwartale: 7.2.U, 9.1.U maksymalna intensywność ustalona została na poziomie 1,3). Intensyfikację zagospodarowania względem stanu istniejącego umożliwia także wskaźnik powierzchni zabudowy, pozwalają-

cy na pokrycie zabudową 50% powierzchni działki budowlanej – a więc tyle samo co w innych terenach o tym samym przeznaczeniu (oznaczonych symbolem U), a wyznaczonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, którego dotyczy uwaga, tj. terenów 7.2.U, 9.1U. Wyższa wartość wskaźnika na innych terenach „U” wynika z istniejącego sposobu ich użytkowania lub lokalizacji przy ulicach o wysokiej randze w strukturze przestrzennej Miasta, a tym samym wyższego potencjału dla intensyfikacji zagospodarowania.

Odnosząc się do postulowanego w uwadze zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy, należy mieć na uwadze, iż sytuowanie wzdłuż ulicy Wydawniczej zabudowy o wysokości porównywalnej z tą przy al. Piłsudskiego czy ul. Kopcińskiego jest całkowicie nieuzasadnione. Parametry zabudowy powinny sankcjonować kontekst przestrzenny, w jakim nieruchomość jest zlokalizowana. Ulica Wydawnicza, przy której położona jest przedmiotowa nieruchomość posiada zupełnie inne parametry przestrzenne (tj. szerokość w liniach rozgraniczających) niż ul. Kopcińskiego, czy al. Piłsudskiego, stąd wymaga obudowy o innej, adekwatnej skali. Zabudowa wzdłuż ul. Wydawniczej o ustalonej w planie wysokości (18,0 m z możliwością podwyższenia zabudowy do 25,0 m w wyznaczonej strefie) będzie odpowiadała randze ulicy lokalnej, będzie uwzględniała szerokość ulicy w liniach rozgraniczających oraz skalę zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie. Należy zaznaczyć, że jako wyjściową wartość dla wszystkich terenów o funkcji usługowej (oznaczonych symbolem U) położonych wewnątrz obszaru planu przyjęto 15,0 m (ustalono ją dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie tj. terenów 7.2.U, 9.1U), jednak z uwagi na lokalizację terenu 7.1.U bezpośrednio przy ul. Wydawniczej, ze względów kompozycyjnych ustalono dla niego nieco wyższą wartość, tj. 18,0 m z możliwością podwyższenia zabudowy do 25,0 m w wyznaczonej strefie.

Ad. 4) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 7.1.U.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

W przedmiotowym terenie brak jest sieci kanalizacji deszczowej, która byłaby odbiornikiem wód opadowych i roztopowych. Stąd konieczne jest zapewnienie możliwości zagospodarowania tych wód poprzez odprowadzanie bezpośrednio do ziemi na powierzchnie biologicznie czynne, tam gdzie istnieją takie możliwości terenowe. W związku z powyższym, dla terenu 7.1.U wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na wyższym poziomie tj. 20%.

Uwagi nr od 6 do 12 tej samej treści

- wpłynęły 23 listopada 2018 r.,
- dotyczy: całego obszaru planu.

6. ŁÓDZKA ORGANIZACJA TURYSTYCZNA

7. M. H.

8. K. Ł.

9. P. B.

10. M. W.

11. GRUPA BARDZO TWÓRCZA K. G.-Z., Tomasz Nowacki s.c.

12. R. Z.

składają uwagi dotyczące:

- 1) Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w pkt 1;

- 2) zwiększenia wysokości zabudowy w całym omawianym obszarze, co pozwoli na realizację „nowego city”, kwartału nowoczesnego miasta z usługami, handlem, centrami biurowymi, hotelami oraz obiektami publicznymi o funkcji regionalnej i ponadregionalnej;
- 3) wprowadzenia opłaty planistycznej w wysokości 20-25% od spodziewanego wzrostu wartości gruntów, która pozwoli na zdobycie przez miasto środków na wykup działek na potrzeby własne, tj. niezbędnych w celu realizacji koniecznej infrastruktury technicznej i drogowej dla całego obszaru oraz obiektów publicznych, w tym postulowanego obiektu kongresowo-wystawienniczego.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w zakresie nieuwzględnionym przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Ustalone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy umożliwiają znaczącą intensyfikację zainwestowania względem stanu istniejącego. Zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Miasta, w tym kształtowania ładu przestrzennego, obszarem największej intensyfikacji zabudowy jest Nowe Centrum Łodzi. W związku z czym w obszarze objętym projektem planu, jako położonym poza NCŁ, przewiduje się intensyfikację zagospodarowania na niższą skalę, co też znalazło odzwierciedlenie w ustalonych w projekcie planu wskaźnikach.

Ad. 3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obligatoryjnie określana jest stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 (tzw. opłatę planistyczną). W projekcie planu, w treści § 16 ust. 1 wysokość ww. stawki procentowej ustalona została na najwyższym możliwym poziomie, tj. 30%. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z zapisami ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, w przypadku jej zbycia po wejściu w życie ustaleń planu, zostanie 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 jest pobierana.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 26 listopada 2018 r.,

- dotyczy: terenu 4.7.U, FORUM 76 Business Center, nieruchomości położonej przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76 (działki ewidencyjne nr 17/25, 17/32 w obrębie W-23).

FIX POLAND sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

Zmiany § 13 pkt 1 lit. c) projektu planu zapisu dotyczącego minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pozostałych usług z: „minimum 12 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej” na przedział „od 5 do 10 miejsc parkingowych przypadających na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wskaźniki miejsc parkingowych zostały ujednolicone względem propozycji prezentowanej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dla wszystkich rodzajów usług innych niż handel o powierzchni powyżej 2 000 m² wartość wskaźnika ustalona została na jednakowym poziomie, zachowującym w tym zakresie spójność z zapisami Studium. W Studium, dla przedmiotowego terenu, określono przedział wymaganych miejsc parkingowych jako „od 5 do 15 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”. Wskaźnik o tej samej wartości dotyczy całej jednostki W3b, obejmującej wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Przyjęcie niższych

wskaźników parkingowych (rzędu wnioskowanych 5-10) jest zasadne w historycznie ukształtowanych kwartałach śródmiejskich gdzie możliwości realizacji nowych miejsc parkingowych (zwłaszcza w kubaturze) są ograniczone. Przedmiotowy teren jest terenem inwestycyjnym, w związku z czym generuje zapotrzebowanie na miejsca parkingowe – dla pracowników, dla klientów. Każda intensyfikacja zagospodarowania (rozbudowa obiektu) będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe, stąd potrzeba ustalenia wskaźnika, który zapewni proporcjonalny do intensyfikacji zagospodarowania wzrost miejsc parkingowych.

Zgodnie z § 13 ust. 1 ustalone wskaźniki miejsc parkingowych dotyczą nowo projektowanych budynków lub ich części, co nie ogranicza funkcjonowania istniejącego obiektu, ani możliwości jego rozwoju.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 26 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 15 (działki ewidencyjne nr 10/18, 10/19, 10/20 oraz fragment działki nr 34/21 w obrębie W-23).

CENTRAL FUND OF IMMOVABLES sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

możliwości zabudowania działek nr 10/18, 10/19, 10/20 oraz fragment działki nr 34/21 w obrębie W-23 w zakresie, w jakim umożliwia to prawomocna decyzja o warunkach zabudowy z dnia 10.10.2008 r. nr PPZ.I.571/08 poprzez ustalenie przeznaczenia powyższych działek zgodnie z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy lub poprzez wyłączenie powyższych działek z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z treści uwagi wynika, że Spółka *nabyła te nieruchomości wyłącznie w celu przeprowadzeniu inwestycji o charakterze zamieszkania zbiorowego tj. budynku biurowego, hotelu z salami konferencyjnymi, akademika*, o których to planach Spółka *już informowała i przedstawiała stosowne dokumenty*. W uwadze Spółka informuje również, że *w przypadku dokonania zmiany przeznaczenia nieruchomości (...) będzie zmuszona do wystąpienia z roszczeniem o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeciwko Miastu Łódź.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 5.2.UC. Przytoczona w uwadze decyzja o warunkach zabudowy Nr PPZ.I.571/08 z dnia 10.10.2008 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości m.in.: wysokość zabudowy do 45,0 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,7 oraz rodzaj zabudowy jako zabudowa biurowa z wiodącą funkcją biurową. Warunki zabudowy wynikające z powyższej decyzji rażąco odbiegają od wskaźników określonych w projekcie planu. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy) oraz parametry kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy) zostały ustalone na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Wartość ww. parametrów ustalona została na jednakowym poziomie dla wszystkich terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem UC, a położonych „wewnątrz” obszaru planu, tj. wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 60%, maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,4 oraz maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 15,0 m. Dopuszczone inne wartości wskaźników wynikają z lokalizacji terenu przy al. Piłsudskiego i potrzeby kształtowania wyższej i reprezentacyjnej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego (6.4.UC) lub mają uzasadnienie kompozycyjne (5.1.UC). Przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w uwadze jest niemożliwe ze względu na konieczność zachowania ich spójności z zapisami Studium. Wynikająca z ustaleń decyzji wysokość 45 m jest rażąco wyższa niż ta wynikająca z zapisów Studium (tj. 25,0 m). Ponadto, zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Miasta, w tym kształtowania ładu przestrzennego, obszarem największej intensyfikacji zabudowy jest Nowe Centrum Łodzi. W związku z czym w obszarze objętym projektem planu, jako położonym poza NCL, przewiduje się intensyfikację zagospodarowania na niższą skalę, co też znalazło odzwierciedlenie w ustalonych w projekcie planu wskaźnikach.

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania, zwłaszcza, że w chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość pozbawiona jest zabudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 27 listopada 2018 r.,

- dotyczy: terenu oznaczonego w planie jako 5.2.UC, nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 15 (działki ewidencyjne nr 10/18, 10/19, 10/20 w obrębie W-23).

CENTRAL FUND OF IMMOVABLES sp. z o. o.:

W treści uwagi Spółka informuje, iż przygotowuje inwestycję *na podstawie prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy Nr PPZ.I.571/08 z dnia 10.10.2008 r. (...), a uniemożliwienie realizacji inwestycji przez projektowany mpzp doprowadzi do zrezygnowania z inwestycji i w rzeczywistości obniży wartość obecnej nieruchomości, jak również spowoduje niepowetowaną szkodę z uwagi na brak możliwości zrealizowania inwestycji, a co za tym idzie powstanie roszczeń odszkodowawczych.*

składa uwagę dotyczącą:

- 1) *zmiany podstawowego przeznaczenia terenu na teren zabudowy biurowej, usługowej, handlowej, zamieszkania zbiorowego i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz funkcje uzupełniającą: parkingi podziemne i nadziemne;*
- 2) *zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy na maksimum 80%;*
- 3) *zmiany intensywności zabudowy na maksimum 12;*
- 4) *zmiany wysokości zabudowy na maksimum 55 m;*
- 5) *wyprostowanie drogi zgodnie z pierwszym wyłożeniem projektu planu, wskazując, że wyłączenie powierzchni pod drogę w nowym kształcie znacznie ogranicza możliwości zabudowy działki, przez to dochodzi do utraty wartości działki i uniemożliwia zrealizowanie przygotowanej koncepcji architektonicznej.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1-4) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 5.2.UC. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nieruchomość, której dotyczy uwaga, zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „tereny zabudowy usługowej”, oznaczonej symbolem „U”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Wnoszona w uwadze zmiana dotycząca rozszerzenia podstawowego przeznaczenia terenu o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest niezgodna z ustaleniami Studium, które w ramach jednostki oznaczonej symbolem U w przedmiotowym terenie nie dopuszcza takiej funkcji. Pozostałe funkcje wnoszone w uwadze mogą być realizowane w ramach ustalonego w projekcie planu przeznaczenia podstawowego (zabudowa usługowa, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²) i uzupełniającego (m.in. garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne).

Wnoszone w uwadze wskaźniki zagospodarowania terenu rażąco odbiegają od wskaźników określonych w projekcie planu. Zaproponowane w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu (wskaźnik powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy) oraz parametry kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy) zostały ustalone na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Wartość ww. parametrów ustalona została na jednakowym

poziomie dla wszystkich terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem UC, a położonych „wewnątrz” obszaru planu, tj. wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 60%, maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,4 oraz maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 15,0 m. Dopuszczone inne wartości wskaźników wynikają z lokalizacji terenu przy al. Piłsudskiego i potrzeby kształtowania wyższej i reprezentacyjnej zabudowy wzdłuż al. Piłsudskiego (6.4.UC) lub mają uzasadnienie kompozycyjne (5.1.UC). Przyjęcie wskaźników zagospodarowania terenu wskazanych w uwadze jest niemożliwe ze względu na konieczność zachowania ich spójności z zapisami Studium. Proponowana w uwadze wysokość 55 m jest rażąco wyższa niż wynikająca z zapisów Studium.

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania, zwłaszcza, że w chwili obecnej przedmiotowa nieruchomość pozbawiona jest zabudowy.

Przytoczona w uwadze decyzja o warunkach zabudowy Nr PPZ.I.571/08 z dnia 10.10.2008 r. ustala dla przedmiotowej nieruchomości m.in.: wysokość zabudowy do 45 m, wskaźnik powierzchni zabudowy do 0,7 oraz rodzaj zabudowy jako zabudowa biurowa z wiodącą funkcją biurową. Oczekiwania przedstawione w treści uwagi oprócz tego, że jak zaznaczono na wstępie są rażąco wyższe niż te ustalone w projekcie planu, to są również wyższe niż warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone na mocy przytaczanej decyzji. Zgodnie z założeniami polityki przestrzennej Miasta, w tym kształtowania ładu przestrzennego, obszarem największej intensyfikacji zabudowy jest Nowe Centrum Łodzi. W związku z czym w obszarze objętym projektem planu, jako położonym poza NCL, przewiduje się intensyfikację zagospodarowania na niższą skalę, co też znalazło odzwierciedlenie w ustalonych w projekcie planu wskaźnikach. Nawiązując do sąsiedztwa Nowego Centrum Łodzi projekt planu zakłada dla przedmiotowego obszaru przede wszystkim funkcję usługową, przy czym nie przesądza o lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m², jak to zasugerowano w uwadze, a jedynie dopuszcza taką możliwość.

Ad. 5) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Korekta przebiegu przedmiotowej drogi jest wynikiem uwzględnienia uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Obecny przebieg przedmiotowej drogi umożliwia dużo korzystniejsze, bo prostopadłe połączenie z ulicą Wydawniczą. Ponadto, przebieg linii rozgraniczających drogi 2KDD w maksymalnym stopniu wykorzystuje grunty miejskie i umożliwia racjonalne zagospodarowanie nieruchomości powstałych na skutek wydzielenia przedmiotowej drogi, respektując dotychczasowe podziały.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 28 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej i ul. Wydawniczej 5 (działki ewidencyjne nr 33/15, 33/17 w obrębie W-23).

DOMAR REAL ESTATE 1 sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

ustalenia innego przebiegu projektowanych dróg 3KDD, 4KDD i 5KDL oraz uchylecia postanowień projektu planu w zakresie treści:

§ 12 pkt 5 (*nakaz zachowania ciągłości dróg rowerowych z terenami sąsiadującymi z obszarem objętym planem - przyp.*);

§ 12 pkt 7 ppkt b (*ulice zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym: istniejąca ulica zbiorcza oznaczona symbolem 1KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego) oraz projektowana ulica zbiorcza oznaczona symbolem 2KDZ -przyp.*);

§ 12 pkt 9 ppkt b (*ulice i ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający: projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD (od 4KDD do 5KDL), 4KDD, 5KDD i 6KDD -przyp.*)

w zw. z:

§ 33 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ppkt a (ustalenia przeznaczenia terenów dróg publicznych – przyp.),

§ 33 ust. 3 pkt 9 (ustalenia dla 4KDL-przyp.), pkt 13 (ustalenia dla 2KDD - przyp.) i pkt 14 (ustalenia dla 3KDD - przyp.).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Kwestionowane w uwadze drogi stanowią niezbędny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu, z których droga 5KDL wraz z ciągiem dróg 4KDL i 2KDD, zapewnia połączenie układu lokalnego z układem zewnętrznym (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i projektowaną ulicą 2KDZ). W chwili obecnej bowiem obszar objęty projektem planu charakteryzuje się bardzo słabo rozwiniętym, wręcz fragmentarycznym układem komunikacyjnym z niedostateczną siatką ulic lokalnych i dojazdowych, które umożliwiałyby skomunikowanie i właściwe zagospodarowanie wyznaczonych terenów budowlanych. Kontynuacja procesów inwestycyjnych na obszarze objętym planem, szczególnie w jego centralnej części wymaga uzupełnienia i usprawnienia istniejącego układu komunikacyjnego.

Należy zaznaczyć, że przebieg kwestionowanych dróg w projekcie planu został wyznaczony w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne, bez ingerencji w zabudowania składające uwagę Spółki. Rozwiązania przedstawione w projekcie planu wymagają przekształceń obecnego sposobu zagospodarowania, w tym docelowego przekształcenia lub rozbiórki niektórych istniejących dysharmonizujących obiektów. Istota miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na zapewnieniu możliwości takich przekształceń przestrzeni, które prowadzić będą do poprawy jej estetyki i funkcjonalności. Odbywa się to poprzez m.in. zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej, likwidację elementów dysharmonijnych, nie zaś poprzez utrzymywanie stanu istniejącego. W toku prac nad planem rozważane były różne warianty połączenia układu lokalnego z układem zewnętrznym. Przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL jest rozwiązaniem najkorzystniejszym pod względem obsługi komunikacyjnej badanych możliwości inwestycyjnych. Realizacja przedmiotowej ulicy w proponowanym przebiegu minimalizuje trudności i koszty związane z pozyskaniem nieruchomości. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 28 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Kopcińskiego 56 (działka ewidencyjna nr 16/2 w obrębie W-23).

N.R. sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany treści § 23 w zakresie przeznaczenia podstawowego – *dopisanie obok zabudowy usługowej również i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;*
- 2) zmiany treści § 23 w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zmiany intensywności zabudowy dla działki nr 16/2 na maksimum 3,7;
- 3) zmiany treści § 23 w zakresie wysokości zabudowy z:
„z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 35,0 m na fragmentach stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy realizowanej na działce i przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3”
na:
„z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do 35,0 m na fragmentach stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni działki i przy spełnieniu warunków określonych w pkt 3”;
- 4) zmiany treści § 23 ust. 4 pkt 3 – likwidację zapisu lit. a dotyczącej maksymalnej szerokości elewacji wynoszącej 35,0 m dla budynków o wysokości powyżej 21,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 4.3.U. Funkcja terenu powinna wpisywać się w kontekst przestrzenny, w jakim nieruchomość jest zlokalizowana. Ulica dr. Stefana Kopcińskiego przy której zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość ma wysokie parametry (dwie jezdnie z kilkoma pasami) i przenosi duży ruch komunikacyjny, a w strukturze przestrzennej miasta pełni rolę jednej z głównych arterii. Ulica takiej rangi predysponuje do lokalizacji w jej korytarzu funkcji usługowych, zwłaszcza tych prestiżowych i miastotwórczych, jak ma to obecnie miejsce w okolicy skrzyżowania ul. Kopcińskiego i al. Piłsudskiego (realizacje: Monopolis, Symetris, Imagine, Forum 76). Stąd właściwym jest kontynuacja funkcji usługowej również w terenie 4.3.U, zwłaszcza, że wzdłuż ul. Kopcińskiego, na odcinku położonym na północ od al. Piłsudskiego funkcjonują w przeważającym stopniu obiekty biurowe, oświatowe (przedszkole i gimnazjum), administracji publicznej (łódzki oddział NFZ, Sąd Rejonowy). Należy mieć również na uwadze, że lokalizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w przedmiotowym terenie jest konfliktowa ze względu na uciążliwości akustyczne jakie niesie dr. Stefana Kopcińskiego.

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie intensywności zabudowy określonych dla terenu 4.3.U. i działki nr 16/2. Zaproponowany w projekcie planu wskaźnik intensywności zabudowy ustalony został na podstawie analizy urbanistycznej, w wyniku której wskazano optymalne zagospodarowanie terenów w oparciu o lokalizację terenu w strukturze przestrzennej Miasta oraz analizę zagospodarowania terenów sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością. Należy zauważyć, iż ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy na maksymalnym poziomie 3,0 stwarza duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania, biorąc pod uwagę fakt, iż w chwili obecnej intensywność zabudowy w granicach nieruchomości, której dotyczy uwaga wynosi około 0,92. Proponowany w uwadze wskaźnik rzędu 3,7 byłby nieadekwatnie wysoki w stosunku do terenów sąsiednich (4.1.UZ, 4.4.U, 4.5.U).

Ad. 3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Każdorazowo, zwiększanie parametrów zabudowy, w tym zwiększanie jej wysokości powinno być odnoszone do jej docelowej formy, nie zaś do powierzchni czy kształtu działki budowlanej. W tym kontekście przyjęcie w projekcie planu „powierzchni realizowanej zabudowy” jako odniesienia dla realizacji budynków o wysokości do 35,0 m jest uzasadnione i racjonalne.

Należy również zauważyć, że dopuszczone w Studium przewyższenia rzędu 35,0 m powinny być uzasadnione względami kompozycyjnymi. Ustalone w projekcie planu ograniczenie powierzchni budynków realizowanych w wysokości 35,0 m ma na celu m.in. kształtowanie kompozycji przestrzennej w przedmiotowym obszarze.

Ad. 4) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie maksymalnej szerokości elewacji budynków o wysokości powyżej 21,0 m. Ustalona w projekcie planu szerokość elewacji budynków o wysokości powyżej 21,0 m ma na celu kontynuację przyjętej rytmiki budynków o większej wysokości realizowanych w ramach terenu 4.5.U, a także punktów zlokalizowanych w pewnym oddaleniu od przedmiotowej nieruchomości, po drugiej stronie ul. dr. Stefana Kopcińskiego. Przyjęcie większej szerokości elewacji prowadziłoby do zaburzenia owej powtarzalności kształtowanej wzdłuż ul. Kopcińskiego.

Należy również zauważyć, że dopuszczone w Studium przewyższenia rzędu 35,0 m powinny być uzasadnione względami kompozycyjnymi. Ustalona w projekcie planu ograniczenie szerokości elewacji budynków o wysokości powyżej 21,0 m do 35,0 m ma na celu m.in. kształtowanie określonej dynamiki w kompozycji przestrzennej i eliminację układów horyzontalnych w przedmiotowym obszarze.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 4 (działki ewidencyjne nr 17/24, 17/26, 17/28, 17/31 w obrębie W-23) – pkt 1-5 oraz nieruchomości położonej przy ul. Wydawniczej 1 (działka ewidencyjna nr 34/18 w obrębie W-23) – pkt 6.

WYD 4. sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

1) zmiany treści § 13 pkt 1.1 lit. c) w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pozostałych usług z: „minimum 12 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”

na:

„przedział pomiędzy 5 a 10 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”;

2) zmiany treści § 25 pkt 3.2 lit. a) w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy - na zapis o treści:

„a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m z warunkowym dopuszczeniem zwiększenia tej wysokości do 35,0 m w przypadkach uzasadnionych charakterem zabudowy”

lub

o maksymalne podniesienie limitu procentowego powierzchni zabudowy działki, na której może być realizowana zabudowa o wysokości do 35,0 m.

oraz o wykreślenie z projektu planu zapisów § 25 pkt 3.3 lit. c (zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji dla budynków o wysokości powyżej 21,0 m – przyp.);

3) doprecyzowania treści § 13.1 pkt 4, że obowiązek przeznaczenia części miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dotyczy parkingów w przestrzeniach publicznych, a nie działek prywatnych;

4) doprecyzowania treści § 13.1 pkt 5, że obowiązek realizacji nasadzeń drzew nie dotyczy przypadków budowy garaży podziemnych oraz zmiany ilości nasadzeń, którą należy zlokalizować w obrębie płyty parkingu na co najmniej 25%;

5) dodania w treści § 25 pkt 3 ppk 3) litery d) dopuszczenie lokalizowania instalacji artystycznych;

6) dodania w treści § 5 pkt 4 lit. c) terenu 7.1.U do katalogu terenów, na których można realizować obiekty tymczasowe.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wskaźniki miejsc parkingowych zostały ujednolicone względem propozycji prezentowanej podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Dla wszystkich rodzajów usług innych niż handel o powierzchni powyżej 2 000 m² wartość wskaźnika ustalona została na jednakowym poziomie, zachowującym w tym zakresie spójność z zapisami Studium. W Studium, dla przedmiotowego terenu, określono przedział wymaganych miejsc parkingowych jako „od 5 do 15 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej”. Wskaźnik o tej samej wartości dotyczy całej jednostki W3b, obejmującej wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie. Przyjęcie niższych wskaźników parkingowych (rzędu wnioskowanych 5-10) jest zasadne w historycznie ukształtowanych kwartałach śródmiejskich gdzie możliwości realizacji nowych miejsc parkingowych (zwłaszcza w kubaturze) są ograniczone. Przedmiotowy teren jest terenem inwestycyjnym, w związku z czym generuje zapotrzebowanie na miejsca parkingowe – dla pracowników, dla klientów. Każda intensyfikacja zagospodarowania (rozbudowa obiektu) będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe, stąd potrzeba ustalenia wskaźnika, który zapewni proporcjonalny do intensyfikacji zagospodarowania wzrost miejsc parkingowych.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z § 13 ust. 1 ustalone wskaźniki miejsc parkingowych dotyczą nowo projektowanych budynków lub ich części, co nie ogranicza funkcjonowania istniejącego obiektu, ani możliwości jego rozwoju.

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wysokości zabudowy określonej dla terenu 4.5.U. Dopuszczone w projekcie planu przewyższenia rzędu 35,0 m, jak wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, powinny być uzasadnione względami kompozycyjnymi, a nie charakterem zabudowy. Mając na celu właśnie kształtowanie kompozycji przestrzennej w przedmiotowym obszarze w ustaleniach planu przyjęto maksymalną powierzchnię realizowanych budynków w wysokości 35,0 m jako 20% powierzchni realizowanej zabudowy. Wielkość ta jest optymalna, pozwala na zachowanie właściwych proporcji budynków oraz na kształtowanie określonej dynamiki w kompozycji przestrzennej i eliminację układów horyzontalnych w przedmiotowym obszarze. Ponadto, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego musi posługiwać się językiem precyzyjnym i niebudzącym wątpliwości interpretacyjnych. Nie dopuszczalne jest warunkowanie możliwości realizacji ustaleń planu od wyników bliżej nieokreślonych analiz potwierdzających zasadność jakichś rozwiązań. Stąd brak jest

możliwości dla zastosowania w projekcie planu proponowanego zapisu warunkującego zwiększenie wysokości budynków charakterem zabudowy.

Zgodnie z art. 93 ust. 1-2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cyt.: „*Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. (...) Zgodność z ustaleniami planu w myśl ust. 1 dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu*”. W związku z powyższym dokonanie podziału nieruchomości powinno uwzględniać również możliwość realizacji ustalonych w planie zasad kompozycji urbanistycznej.

Ad. 3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jest obligatoryjnym elementem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 12 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek wyznaczenia tego typu miejsc nie został ograniczony wyłącznie do przestrzeni publicznych. Wręcz przeciwnie. W związku z tym, że ilość tego typu miejsc parkingowych wymagana do wyznaczenia na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, a więc w przestrzeniach traktowanych jako przestrzenie publiczne została już określona w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (art. 12a ust. 2), regulacje zawarte w tym zakresie w planie miejscowym powinny się odnosić w szczególności do działek nie będących przestrzeniami publicznymi.

Ad. 4) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie.

Obowiązek realizacji nasadzeń drzew, zgodnie z ustaleniami § 14. ust. 5 projektu planu ograniczony jest wyłącznie do parkingów wielostanowiskowych o wielkości 26 miejsc i większych. Parking należy rozumieć zgodnie z definicją zamieszczoną w § 3 pkt 25 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, która brzmi: *ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: (...) parkingu - należy przez to rozumieć wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują*. Powyższa definicja jasno określa parking jako wydzieloną powierzchnię terenu, w związku z czym swoim zakresem znaczeniowym nie obejmuje parkingów urządzanych w garażach podziemnych czy wielokondygnacyjnych. Powyższa kwestia nie powinna budzić wątpliwości interpretacyjnych, bowiem zgodnie z techniką prawodawczą, a także § 4 ust. 2 projektu planu cyt.: „*Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym*”.

Projekt planu przewiduje znaczną intensyfikację zagospodarowania w obszarze objętym planem, wskazując usługi jako dominującą funkcję w obszarze. Rozwój usług wiąże się ze wzrostem zapotrzebowania na miejsca parkingowe. Biorąc pod uwagę możliwości rozwoju funkcji usług handlu o powierzchni powyżej 2 000 m², jakie projekt planu wskazuje w centralnej części obszaru, spodziewać się należy zwiększenia powierzchni zagospodarowanej jako wielostanowiskowe parkingi o dużej powierzchni. W silnie zurbanizowanym obszarze strefy wielkomiejskiej i obszarze jej współczesnego rozwoju, zwiększanie powierzchni utwardzonych prowadzi do kumulacji negatywnych oddziaływań, przede wszystkim do ograniczenia spływu powierzchniowego, a w konsekwencji do utraty około 70% wody opadowej, która mogłaby zasilać lokalne zasoby wód gruntowych. W związku z czym konieczne jest poszukiwanie rozwiązań kompensacyjnych. Wprowadzenie zieleni na parkingi jest jednym z nich. W silnie zurbanizowanej przestrzeni miejskiej, takiej jak obszar projektu planu rozwiązanie to okazuje się niezbędnym, które oprócz ograniczenia spływu powierzchniowego przyniesie inne korzyści środowiskowe, ale również pozytywne efekty społeczne. Zieleń i nasadzenia, które sytuowane są „wewnątrz” parkingu przełamując monotonię nawierzchni, ułatwiają orientację użytkownikom parkingu i generalnie bardzo podnoszą estetykę miejsca. W upalne letnie dni zaproponowane rozwiązania łagodzą warunki klimatyczne poprzez nawilżanie powietrze i rzucanie cienia.

Ustalony w projekcie planu wskaźnik poprzedzony został analizami i wybrany jako optymalny. Proponowane w uwadze zmniejszenie ilości nasadzeń wymaganych do realizacji w obrębie parkingu ograniczy możliwości poprawy bilansu wodnego w obszarze i nie przyniesie oczekiwanych efektów.

Ad. 5) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Projekt planu nie ogranicza możliwości lokalizowania instalacji artystycznych w terenach niebędących przestrzeniami publicznymi, w tym w terenie 4.5.U, którego dotyczy uwaga.

Ad. 6) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Dopuszczenie możliwości realizacji tymczasowych obiektów budowlanych stoi w sprzeczności z potrzebą kształtowaniem ładu przestrzennego w przedmiotowym obszarze. Ustalenia projektu planu stwarzają duże możliwości inwestycyjne w obszarze 7.1.U, którego dotyczy uwaga, przy czym wspomniany w uwadze kanał sanitarny przeznaczony jest do likwidacji i nie stanowi ograniczenia dla możliwości realizacji zagospodarowania określonego w projekcie planu. Należy również zauważyć, że właściciel przedmiotowych nieruchomości nie zgłaszał uwag w tym zakresie.

Uwaga nr 19

- wpłynęła 30 listopada 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Tuwima 95 (działki ewidencyjne nr 11/19 oraz 11/17 w obrębie W-23).

Vitalii Ftomov,

NEONICA POLSKA Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany przebiegu drogi 1KDD poprzez przedłużenie jej biegu w północnej części i przesunięcie połączenia z drogą 2KDL do granicy pomiędzy działkami 9/5 a 11/17; likwidacji proponowanej drogi pomiędzy jednostkami 1.2.U oraz 2.1.MW/U, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi;
- 2) scalenia jednostki 1.2.U oraz zachodniej części jednostki 2.1.MW/U i utworzenie nowej zakładającej funkcję mieszkalną wielorodzinną z dopuszczeniem usług;
- 3) określenie dla nowo powstałej jednostki wskaźnika intensywności zabudowy na maksymalnym poziomie 3,9 i powierzchni zabudowy na poziomie 65% (zachowanie parametrów jak w obecnej jednostce 1.2.U);
- 4) ustalenia wysokości zabudowy – 35,0 m w północnej części terenu wzdłuż nowego śladu drogi 1KDD, w pozostałej części – 25,0 m.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDD oprócz zapewnienia obsługi komunikacyjnej pełni też rolę kompozycyjną. Zmiana jej przebiegu oraz połączenie terenów 1.2.U i 2.1.MW/U skutkować będzie zaburzeniem kształtowanej w projekcie planu rytmiki układu włączeń z projektowanej drogi 2KDL.

Proponowane w uwadze przyjęcie dla nowej jednostki o przeznaczeniu „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług” wskaźników zagospodarowania terenu jakie ustalono dla terenu 1.2.U, a co za tym idzie umożliwienie realizacji zabudowy o dużej intensywności stoi w sprzeczności z zakładaną funkcją terenu. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wymaga mniejszej intensywności, z uwagi na potrzebę kształtowania dobrych warunków życia/zamieszkania. Zasadnym jest również, aby wskaźniki dla terenów o takim samym przeznaczeniu o podobnych warunkach lokalizacyjnych były do siebie porównywalne, nie zaś różące się, jak miałyby to miejsce w przypadku wprowadzenia zmian wnoszonych w uwadze (intensywność zabudowy na poziomie 3,9 w terenie 1.2.U wobec 2,2 i 2,4 w terenach 2.1.MW/U, 3.1.MW/U i 12.1.MW/U, wskaźnik powierzchni zabudowy o wartości 65% w terenie 1.2.U wobec 40% w terenach 2.1.MW/U, 3.1.MW/U i 12.1.MW/U). Odnosząc się do postulowanego w uwadze zwiększenia wysokości zabudowy, należy mieć na uwadze, potrzebę utrzymania jednakowej wysokości dla projektowanych budynków wzdłuż ulicy 2KDZ („Nowowęglowej”). Ustalona w projekcie planu dla terenów 2.1.MW/U, 3.1.MW/U i 12.1.MW/U maksymalna wysokość zabudowy wynosi od strony północnej 24,0 m z możliwością jej zwiększenia do 27,0 m oraz w pozostałej części 18,0 m. Proponowana w uwadze wysokość (25,0 m i 35,0 m od strony północnej) wyraźnie przewyższa przytoczone wartości.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 04 grudnia 2018 r.,

- dotyczy: nieruchomości położonej w granicach terenów 6.2.UC, 6.4.UC, 7.4.KS, 4KDL, 5KDL (działki ewidencyjne nr 9/4, 34/27, 5/5, 5/7, 22/36, 25/4, 22/78, 22/75, 27/8, 27/9, 8/7 w obrębie W-23).

GALERIA TULIPAN Sp. z o. o. składa uwagę dotyczącą:

1) zmiany parametrów dla obszaru 6.2.UC na następujące:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- b) przeznaczenie uzupełniające – parkingi wielostanowiskowe nadziemne i podziemne, infrastruktura techniczna oraz stacje benzynowe, myjnie samochodowe automatyczne i ręczne, warsztaty naprawy pojazdów samochodowych, w tym motocykli, bary szybkiej obsługi, w tym drive throuh,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa biurowa i coworkingowe, wielofunkcyjne centra usługowe,
- d) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
- e) intensywność zabudowy – maksimum 4,0 (nie mniej niż 2,0),
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%,
- g) wysokość zabudowy – maksimum 35 m (nie mniej niż 25m z lokalnymi przewyższeniami);

2) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 7.4.KS na 6.2.UC;

3) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 5KDL na 6.2.UC (...)przy czym minimalnym postulatem uwagi jest takie zaprojektowanie ciągu komunikacyjnego, który ciężar interesu prywatnego pozwoli rozłożyć na kilku właścicieli;

4) wyłączenie obszaru 4KDL z obszaru inwestycji celu publicznego;

5) dopuszczenie wspólnego bilansowania wskaźników:

- a) minimalnie w granicach działek ewidencyjnych stanowiących nieruchomość, tj. działkę inwestycyjną (tj. jak wynika z treści uwagi - na poziomie terenu stanowiącego przedmiot własności jednego właściciela – przyp.),
- b) w granicach działek o tej samej funkcji;

6) dopuszczenie wspólnego bilansowania i wspólnej realizacji potrzeb parkingowych:

- a) minimalnie w granicach jednej działki inwestycyjnej (tj. jak wynika z treści uwagi - na poziomie terenu stanowiącego przedmiot własności jednego właściciela – przyp.),
- b) w granicach obszarów o wspólnym przeznaczeniu;

7) wprowadzenie postanowienia, że dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu możliwość korzystania w sposób dotychczasowy;

8) dopuszczenie możliwości lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie nieruchomości (tj. terenów oznaczonych symbolami 6.2.UC, 6.4.UC, 7.4.KS, 4KDL, 5KDL – przyp.).

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy określonych dla terenu 6.2.UC. W myśl zasady równego traktowania podmiotów znajdujących się w podobnej sytuacji dla terenów o podobnych warunkach lokalizacyjnych i funkcjonalnych, tam, gdzie tylko było to możliwe, określone zostały jednakowe lub porównywalne zasady kształtowania i zagospodarowania. Dla wszystkich terenów zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², usytuowanych wewnątrz obszaru planu maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, a także maksymalna wysokość zabudowy zostały ustalone na jednakowym adekwatnym do funkcji i lokalizacji terenu poziomie, tj. odpowiednio: 1,4, 60% oraz 15,0 m. Jednocześnie, za bezzasadne należy uznać dokonywane w treści uwagi próby porównywania terenów o

różnym przeznaczeniu oraz odmiennej lokalizacji. Zadaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bowiem różnicowanie przestrzeni w zależności od uwarunkowań m.in. lokalizacyjnych i od oczekiwanych efektów. Stąd dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi mogą być ustalone odmienne wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy. Ustalone dla przytoczonego w uwadze terenu 10.1.MW/U wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu związane są m.in. z potrzebą właściwego ukształtowania korytarzy drogowych głównych arterii miasta, jakimi niewątpliwie jest al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a w przyszłości i ulica 1KDG („Nowokonstytucyjna”). Skrzyżowanie tych ulic powinno mieć reprezentacyjny charakter, o zaakcentowanych narożnikach, m.in. stąd właśnie dla terenów 6.4.UC i 10.1.MW/U ustalone zostały inne niż dla terenu 6.2.UC zasady zagospodarowania.

Należy zauważyć, iż ustalone w projekcie planu dla ww. terenów: wysokość zabudowy oraz wskaźniki powierzchni i intensywności zabudowy stwarzają duże możliwości intensyfikacji zagospodarowania. W chwili obecnej powierzchnia zajęta przez zabudowę stanowi około 40% powierzchni działki budowlanej w granicach terenu 6.2.UC, a intensywność zabudowy około 0,5. W związku z czym ustalenia planu nie tylko umożliwiają użytkowanie istniejącego obiektu w sposób dotychczasowy, lecz otwierają dodatkowe możliwości inwestycyjne w zakresie przebudowy i rozbudowy.

Odnosząc się do proponowanej w uwadze rozszerzenia przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, a także określenia przeznaczenia dopuszczalnego należy zauważyć, iż wyszczególnione w treści uwagi rodzaje obiektów są elementami funkcji usługowej, w związku z czym mogą być realizowane w ramach wyznaczonego w projekcie planu przeznaczenia. Ograniczenie wprowadzone w projekcie planu dotyczy wyłącznie stacji paliw, które dopuszczono w ramach terenów, na których już funkcjonują, tj. 6.4.UC, 8.2.KS i 10.1.MW/U.

Ad. 2) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Wydzielenie terenu 7.4.KS jest konsekwencją wprowadzenia nowego, lokalnego układu drogowego (4KDL, 5KDL) dla obsługi funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru planu. Jego ograniczona powierzchnia (3 900 m²) nie pozwala na wprowadzenie funkcji takiej samej jak w obszarze 6.2.UC, tj. zabudowy usługowej, w tym, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m². Przeznaczenie ustalone dla przedmiotowego terenu w projekcie planu jest tożsame z istniejącym sposobem użytkowania nieruchomości w granicach wyznaczonego terenu 7.4.KS.

Ad. 3) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie zmiany przeznaczenia ulicy 5KDL na 6.2.UC jak również w zakresie zmiany przebiegu ulicy 5KDL. Projektowana ulica 5KDL stanowi istotny element układu drogowego obszaru objętego projektem planu. Jej znaczenie rozpatrywać należy łącznie w powiązaniu z ciągiem ulic: 3KDL, 2KDD, 4KDL, których podstawowym zadaniem oprócz połączenia ulicy 2KDZ („Nowowęglowej”) z al. Marszałka Józefa Piłsudskiego jest również usprawnienie obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w centralnej części obszaru objętego projektem planu, tj.: funkcjonujących obecnie terenów usług handlu wielkopowierzchniowego 6.1.UC, 6.2.UC oraz projektowanych i wymagających aktywizacji terenów 5.1.UC, 5.2.UC, a także innych terenów wewnątrz obszaru. Jak wynika z powyższego, wyznaczenie projektowanej ulicy 5KDL jako kontynuację ulicy 4KDL (ulicy Wydawniczej o przebiegu wschód-zachód) jest jak najbardziej uzasadnione z punktu widzenia interesu społecznego. W toku prac nad projektem planu rozważano szereg rozwiązań alternatywnych, a przyjęty ostatecznie w projekcie planu korytarz ulicy 5KDL wybrano jako najkorzystniejszy, w tym minimalizujący trudności i koszty związane z pozyskaniem nieruchomości. Realizacja wybranego przebiegu, który jak wykazano powyżej leży w interesie publicznym, wiązać się będzie z wywłaszczeniami, jednak nie jak zasugerowano w uwadze wywłaszczeniem wyłącznie Składającej uwagę spółki, ale również i innych podmiotów (odcinka drogi 5KDL od strony włączenia do al. Marszałka Józefa Piłsudskiego). Projekt planu równo traktuje poszczególne podmioty, stwarzając także tym wywłaszczanym dodatkowe możliwości rozwojowe.

Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”. W projekcie planu nie ustalono sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów (§ 3 ust. 1 pkt 3 projektu planu), co oznacza, że do czasu decyzji o realizacji ustaleń planu teren może być wykorzystywany dotychczasowo zgodnie z obecnym użytkowaniem.

Ad. 4) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Ujęcie drogi 4KDL jako obszaru realizacji inwestycji publicznego, podobnie jak obszarów wszystkich dróg projektowanych jako

drogi publiczne jest niezbędne dla właściwego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego (tj. pozyskania nieruchomości na cele realizacji dróg publicznych i ich późniejszej budowy).

Ad. 5-6) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Sposób bilansowania, tj. powierzchnię odniesienia dla ustalonych w planie wskaźników zagospodarowania terenu określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 6 ww. ustawy cyt.: „(...) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (...)”. Z powyższego wynika, iż intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej bilansowane są w ramach działki budowlanej, definiowanej w przepisach tej samej ustawy: cyt.: „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. W związku z powyższym projekt planu nie może określać innego sposobu bilansowania niż ten określony w ustawie.

Podobnie, realizacja miejsc parkingowych, powinna być realizowana w ramach jednej działki budowlanej, na co wskazuje art. 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w brzmieniu cyt.: „zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne”.

W świetle powyższych przepisów, wskaźniki odnosić należy do działki budowlanej. Należy zaznaczyć, że plan miejscowy ustala wskaźniki dla określonego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które nie muszą być tożsame z granicami nieruchomości. Stąd, niedopuszczalne jest bilansowanie wskaźników inaczej niż w ramach działki budowlanej w granicach jednego terenu.

Ad. 7) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Podnoszona w uwadze możliwość korzystania z terenu w sposób dotychczasowy jest zapewniona na podstawie art. 35. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym cyt.: „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”. Stosowanie się do zasad techniki prawodawczej wyklucza powielanie treści przepisów ustaw w aktach niższego rzędu, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 8) W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z treścią § 5 pkt 4 lit. c projektu planu możliwość lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych zapewniono m.in. w granicach terenu 6.2.UC, 6.4.UC, 7.4.UC. Dodatkowo, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określone zostały warunki lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych. Dopuszczenie możliwości lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w granicach terenów dróg publicznych 4KDL i 5KDL stałoby w sprzeczności z pełnioną przez nie funkcją.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 6 grudnia 2018 r.,
- dotyczy: nieruchomości położonej na działce ewidencyjnej nr 10/18 w obrębie W-23.

E.J., W. J. s.c. składa uwagę dotyczącą:

zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem 5.2.UC z 15% na 5%, z uwagi na brak w wydanej decyzji o warunkach zabudowy wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5.2.U. Za bezzasadne należy uznać próby porównywania terenów o różnym przeznaczeniu oraz

odmiennej lokalizacji. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie został ustalony na podstawie zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które dla terenów zabudowy usługowej przewiduje wartość minimum 15% powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy wskazuje, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/214/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 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 nowych publicznych dróg i ciągów pieszych,
- rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski