



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 stycznia 2020 r.

Poz. 735

UCHWAŁA NR XVII/712/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 11 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 1039 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) 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, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688), Rada Miejska w Łodzi 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 alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

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

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale 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) działka narożna – działka budowlana, granicząca z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 4) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 5) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 6) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) instalacja artystyczna – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 8) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 8 m², pełniący funkcję handlową lub usługową;
- 9) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 10) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - 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 dla budynków istniejących;
- 12) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 13) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku:

- a) występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej,
- b) rozbudowy zabytku oraz odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych zabytku;
- 14) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której obowiązuje sytuowanie ściany na długości 70% linii zabudowy w strefie dopuszczalnego odsunięcia wskazanej na rysunku planu;
- 15) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 16) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 17) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 18) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 19) 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;
- 20) strefa ochrony archeologicznej – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 21) 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;
- 22) 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);
- 23) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 24) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
 - a) dla terenów dróg – liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie 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 podstawowe przeznaczenie terenu;
- 25) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 26) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 27) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 28) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 29) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 30) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu gzymsu lub innego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 31) 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; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 32) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu;
- 33) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
 - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - stacji paliw,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów oraz myjni samochodowych:
 - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych,
 - w budynkach wolnostojących,
 - w obiektach budowlanych innych niż budynki,
 - 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 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, który to zakaz nie dotyczy portierni,
- c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
- d) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
- e) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie 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 stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,
 - budynek posiada nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną,
 - budynek realizowany jest według cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego 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, pierzejowej lub równoległej;

5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) parametry dla zabudowy frontowej określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą zabudowy w pasie o szerokości do 15 m,
- c) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- nieosiągającej minimalnej intensywności lub 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 m dla zabudowy frontowej o wysokości wyższej niż 19,0 m oraz 0,5 m dla pozostałej zabudowy - wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków,
- e) dopuszczenie kształtowania nowej zabudowy niespełniającej wymagań określonych w lit. a wyłącznie w sytuacji budowy, w miejscu zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, budynków posiadających ich cechy historyczne;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
 - zwiększenie wysokości parteru względem pozostałych kondygnacji nadziemnych,
 - wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, inną odmienną fakturą lub formą,
 - zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym,
 - b) nakaz ukształtowania architektonicznego wskazanych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków jako elewacji frontowych poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
 - przebudowa elewacji, w tym: wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, balkonów, witryn lub detalu architektonicznego,
 - montaż instalacji artystycznej lub wykonanie muralu,
 - zagospodarowanie zielenią,
 - c) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie w przypadku:
 - ryzalitowej kompozycji elewacji pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 3 m,
 - podcieni lub loggii, w miejscu ich usytuowania,
 - kondygnacji powyżej gzymsu wieńczącego, attyki lub innego elementu kończącego ścianę,
 - d) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:
 - elementy wejścia do budynku, takie jak: schody, pochylnia, podest, rampa – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
 - zadaszenie,
 - elementy nadwieszeń, takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - instalacje artystyczne,
 - zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla 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 chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zieleń
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

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, ciemnogramatowej – 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 lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a - d 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, a dla obiektów użyteczności publicznej mniejszej niż 20%;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten na dachach płaskich w odległości mniejszej niż 5,0 m od lica elewacji frontowej, a w przypadku pozostałych rodzajów dachów – na połaciach dachowych o spadku w kierunku terenów przestrzeni publicznej,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych lub na ogrodzeniach skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, 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,
- d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 19,0 m,
- 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.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze objętym planem należą tereny: dróg publicznych oraz drogi rowerowej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji instalacji artystycznych w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - a) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska,
 - b) wymienionych w ustaleniach szczegółowych
 - w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 3) zakaz stosowania kolorystyki malowanych i lakierowanych metalowych części tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wymienionych w ustaleniach szczegółowych innej niż odpowiadająca barwie 7016 w systemie RAL;
- 4) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 5) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania i tablic informacyjnych - zakaz sytuowania tablic informacyjnych:

- 1) powodujących zasłanianie lub 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 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, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca lokalizacji szpalerów oraz miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew
 - za 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 bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 4) w zakresie ochrony wód:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - d) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

- e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - f) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy, przebudowy lub remontu całego budynku,
 - g) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie ochrony ziemi - nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują 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;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami: MW, MW/U i U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/44 z dnia 20.01.1971 r. - historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera-Grohmana, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/21 z dnia 1.04.2005 r. - Szkoła Rzemiosł Towarzystwa Salezjanów/ ob. Salezjańskie Gimnazjum i Liceum Ogólnokształcące im. ks. Bosko przy ul. Wodnej 34/36, oznaczony na rysunku planu symbolem R, dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar objęty planem, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem, stanowiącą fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”, dla którego ustala się:
 - a) ochronę historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórz z zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórz,
 - b) w przypadku przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących więcej niż jedną działkę z historycznego podziału - nakaz zaznaczenia historycznych granic działek poprzez zaznaczenie w kompozycji elewacji frontowej oraz w nawierzchni posadzki podziałów własnościowych stanowiących cechy historyczne oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,
 - c) zakaz termomodernizacji elewacji frontowych budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych układu przestrzennego,
 - d) zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych w podwórzach,

- e) wprowadzenie strefy ekspozycji oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje:
- zakaz lokalizowania zabudowy oraz nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - zachowanie jednolitości rozwiązań przy kształtowaniu posadzki urbanistycznej w strefie,
 - zachowanie i podkreślenie wglądów i przedpoła widokowego na zabytki oznaczone na rysunku planu symbolami R oraz E15;
- 5) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:
- a) nakaz trwałego zachowania zabytków 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 i przebudowie, rozbudowie, zmianie geometrii dachu i nadbudowie zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 6 - 9 oraz w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,
- c) 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. 6 - 9 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków;
- 6) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) stosowanie stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku,
- b) użycie dla stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej materiałów zewnętrznych zgodnych z cechami historycznymi zabytku, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,
- c) zmiana wysokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproży lub w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży lub ich przebudowy zgodnie z cechami historycznymi zabytku:
- w elewacjach frontowych - wyłącznie w kondygnacji parteru,
 - w pozostałych elewacjach - na wszystkich kondygnacjach,
- d) zmiana szerokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem odwzorowania szerokości występujących na elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku,
- e) realizacja nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz balkonów, w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży na elewacji oraz odwzorowanie szerokości otworów występujących na elewacji stanowiących cechę historyczną zabytku, wyłącznie:
- w ścianach bocznych kamienic frontowych, oficyn lub willi,
 - w ścianach od strony podwórzy,
- f) realizacja balkonów na elewacjach niewymienionych w lit. e, zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
- g) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,
- h) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
- i) zakaz zewnętrznej termomodernizacji elewacji zabytków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
- j) zakaz montażu parapetów, rynien i rur spustowych z PCV na elewacjach frontowych,
- k) zakaz użycia materiałów wykończeniowych powodujących zatarcie cech historycznych zabytku,

- l) stosowanie indywidualnego opracowania artystycznego w postaci muralu lub instalacji artystycznej lub zagospodarowanie zielenią wyłącznie na pozbawionych detalu architektonicznego ścianach bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także ścianach tylnych oficyn,
 - m) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
 - b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami, pionowych ciągów komunikacyjnych oraz zadaszeń podwórz lub dziedzińców w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 8) dopuszcza się nadbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) realizacja nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
 - b) realizacja nadbudowy w sposób niezaburzający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany zabytek, takich jak: attyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach zabytku;
- 9) dopuszcza się zmianę geometrii dachu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) zmiana geometrii dachu budynków usytuowanych w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej wyłącznie na połaciach od strony podwórza,
 - b) realizacja okien połaciowych oraz lukarn w sposób podporządkowany architekturze zabytkowej,
 - c) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku, takich jak: attyki, szczyty, ryzality.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem:

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - c) dla przewodów o średnicy powyżej Dn 500 mm – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 2) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) 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:

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu drogowo-ulicznego;
- 2) budowę nowego układu drogowo-ulicznego w postaci nowej drogi publicznej;
- 3) utrzymanie i możliwość przebudowy istniejącego układu sieci tramwajowej;
- 4) budowę dróg rowerowych;
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-uliczny i tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz drogi rowerowej;
- 6) ulica zapewniająca połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym: istniejąca ulica główna oznaczona symbolem 1KDG+T (al. Piłsudskiego);
- 7) ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowo-ulicznego: istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami 1KDL (ul. Nawrot) i 2KDL (ul. Przędzalniana);
- 8) ulice i drogi rowerowe stanowiące układ uzupełniający:
 - a) istniejące ulice dojazdowe o zwiększonym udziale zieleni, oznaczone symbolami: 1KDD (ul. Żłota), 2KDD (ul. Wysoka), 4KDD (ul. Wysoka), 5KDD (ul. Miedziana) i 6KDD (ul. Miedziana),
 - b) projektowana ulica dojazdowa o znacznie zwiększonym udziale zieleni, oznaczona symbolem 3KDD,
 - c) projektowana droga rowerowa oznaczona symbolem 1KDWR;
- 9) 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 dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

§ 13. 1 Ustala się liczbę stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań,
 - b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 5 stanowisk postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych – minimum 10 stanowisk postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla muzeów – minimum 2 stanowiska postojowe na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla budynków handlowych, administracji publicznej, biur i pozostałych usług – minimum 5 stanowisk postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów – minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde mieszkanie,

- b) dla budynków handlowych – 10 stanowisk postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów – 2 stanowiska postojowe na 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk postojowych na 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska.

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

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

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

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

5. Na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego – 30 stanowisk postojowych dla samochodów.

§ 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 i drogi rowerowej 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 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 wodociągowa biegnąca wzdłuż al. Piłsudskiego i ul. Kopcińskiego;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor If biegnący wzdłuż ul. Wysokiej i ul. Wodnej oraz kolektor Ig biegnący wzdłuż ul. Kopcińskiego i al. Piłsudskiego;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Nawrot oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 315 zlokalizowany w ul. Tuwima;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane w ul. Przędzalnianej oraz 2xDn 500 w al. Piłsudskiego;

5) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV.

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

§ 16. 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: KDG+T, KDL, KDD;
- 2) drogi rowerowej oznaczonej symbolem: KDWR;
- 3) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonych symbolami MW i 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 3, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1.MW, 1.3.MW, 2.1.MW, 3.1.MW, 4.1.MW, 4.3.MW, 5.3.MW, 5.4.MW, 5.6.MW, 6.1.MW** oraz **8.1.MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) garaże wielostanowiskowe,
 - d) w terenie 4.3.MW - ogólnodostępne przestrzenie w postaci ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególnie zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	ul. Tuwima 59	Kamienica (frontowy budynek narożny)	a) dopuszczenie rozbudowy, b) dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m, c) dopuszczenie zmiany geometrii dachu,
E2	ul. Tuwima 69	Kamienica (frontowy budynek narożny)	dopuszczenie rozbudowy,
E4	ul. Wysoka 8	Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie rozbudowy,
E5	ul. Złota 3	Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie rozbudowy,
E6	ul. Wysoka 22	Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie rozbudowy,
E9	ul. Wysoka 29 / ul. Nawrot 90	Kamienica (frontowy budynek narożny)	a) dopuszczenie rozbudowy, b) dopuszczenie zmiany geometrii dachu,
E11	ul. Nawrot 85	Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie rozbudowy,

E12	ul. Nawrot 89	Kamienica (budynek frontowy)	a) dopuszczenie rozbudowy, b) dopuszczenie zmiany geometrii dachu,
E13	ul. Nawrot 91	Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie rozbudowy,
E14	ul. Przędzalniana 31	Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie rozbudowy,
E16	ul. Miedziana 4	Willa miejska	-
E18	ul. Miedziana 18	Kamienica (budynek frontowy)	a) dopuszczenie rozbudowy, b) dopuszczenie zmiany geometrii dachu.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 65%, z zastrzeżeniem:

- terenów: 1.1.MW, 1.3.MW, 3.1.MW oraz 5.6.MW, dla których ustala się maksimum 75%,
- terenu 8.1.MW, dla którego ustala się maksimum 80%,
- działek narożnych w terenach 2.1.MW i 4.1.MW o powierzchni do 1 500 m², dla których ustala się maksimum 80%,

b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem:

- terenów 5.6.MW, 6.1.MW i 8.1.MW oraz działek narożnych w terenie 1.3.MW o powierzchni do 1 300 m², dla których ustala się maksimum 3,5,
- działek narożnych w terenach: 1.1.MW, 4.3.MW oraz 6.1.MW o powierzchni do 1 750 m², dla których ustala się maksimum 4,0,
- działek narożnych w terenach 2.1.MW i 4.1.MW o powierzchni do 1 500 m², dla których ustala się maksimum 4,5,

c) dla działek budowlanych, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%,
- intensywności zabudowy o 0,4,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%, z zastrzeżeniem:

- terenów: 4.1.MW, 4.3.MW, 5.3.MW, 5.4.MW oraz 6.1.MW, dla których ustala się minimum 15%,
- działek narożnych w terenach 2.1.MW i 4.1.MW o powierzchni do 1 100 m², graniczących z terenami 2KDD oraz 3KDD, dla których ustala się minimum 0%,

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie C oznaczonej na rysunku planu: maksimum 14,0 m,
- w strefie D oznaczonej na rysunku planu: maksimum 10,0 m,
- w terenach: 1.3.MW, 2.1.MW, 4.1.MW, 4.3.MW, 5.4.MW, 5.6.MW oraz 6.1.MW (poza strefami wyznaczonymi na rysunku planu):
 - dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 17,0 m z zastrzeżeniem dla działek narożnych o powierzchni do 1 750 m², dla których ustala się – minimum 14,0 m, maksimum 20,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 14,0 m,
- w terenach: 1.1.MW, 3.1.MW, 5.3.MW oraz 8.1.MW - dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 20,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 14,0 m,

- b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0 m,
- c) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°, o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w liniach zabudowy równoległym do tych linii;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w strefach zieleni oznaczonych na rysunku planu:
 - nakaz ochrony zespołów zieleni wysokiej,
 - zakaz realizacji budynków,
 - nakaz urządzenia terenu biologicznie czynnego na powierzchni stanowiącej minimum 70% powierzchni strefy,
 - b) w terenie 4.3.MW – nakaz realizacji przestrzeni ogólnodostępnych w postaci ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych wskazanych oznaczeniem na rysunku planu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojeżdża i dojazdy oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) wielkość działki: minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 16 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.2.MW/U**, **3.2.MW/U**, **4.2.MW/U**, **5.1.MW/U**, **5.2.MW/U**, **5.5.MW/U** oraz **8.2.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E3	ul. Wodna 12	Willa Hermana Opoczyńskiego	dopuszczenie rozbudowy
E7	ul. Wodna 26	Dom mieszkalny	dopuszczenie rozbudowy
E8	ul. Wysoka 28	Willa miejska	-
E10	ul. Nawrot 77	Kamienica (frontowy budynek narożny)	dopuszczenie rozbudowy
E15	ul. Wodna 36	Kościół pw. Matki Bożej Wspomożenia Wier- nych	-
E17	ul. Miedziana 6	Oficyna mieszkalna	dopuszczenie rozbudowy

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: 25%, z zastrzeżeniem:

- terenu 1.2.MW/U, dla którego ustala się maksimum 60%,
- terenu 5.1.MW/U, dla którego ustala się maksimum 75%,
- terenów 5.2.MW/U i 8.2.MW/U, dla których ustala się maksimum 45%,
- terenu 5.5.MW/U, dla którego ustala się maksimum 80%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 1.2.MW/U i 5.2.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,0,
- w terenie 3.2.MW/U: minimum 0,5, maksimum 1,0,
- w terenie 4.2.MW/U: minimum 0,8 , maksimum 1,0,
- w terenie 5.1.MW/U: minimum 1,0 maksimum 2,8,
- w terenie 5.5.MW/U: minimum 0,5, maksimum 1,5,
- w terenie 8.2.MW/U: minimum 2,0, maksimum 4,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%, z zastrzeżeniem:

- terenów 3.2.MW/U i 5.5MW/U, dla których ustala się minimum 30%,
- terenów 5.1.MW/U i 5.2MW/U, dla których ustala się minimum 10%,
- terenu 4.2.MW/U, dla którego ustala się minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie B oznaczonej na rysunku planu: dla zabudowy frontowej – minimum 20,0 m, maksimum 25,0 m dla pozostałej zabudowy – maksimum 25,0 m,
- w terenach 1.2.MW/U i 5.5.MW/U: dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 17,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 14,0 m,
- w terenach 3.2.MW/U i 4.2.MW/U – maksimum 14,0 m,
- w terenach 5.1.MW/U i 5.2.MW/U dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 20,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 14,0 m,
- w terenie 8.2.MW/U (poza strefą wyznaczoną na rysunku planu) – maksimum 14,0 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0 m,

c) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: w strefach zieleni oznaczonych na rysunku planu:

a) nakaz ochrony zespołów zieleni wysokiej,

b) zakaz realizacji budynków,

c) nakaz urządzenia terenu biologicznie czynnego na powierzchni stanowiącej minimum 70% powierzchni strefy.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenach: 1.2.MW/U, 3.2.MW/U, 4.2.MW/U, 5.1.MW/U i 5.5.MW/U: 1 000 m²,

2) w terenie 5.2.MW/U: 1 400 m²,

3) w terenie 8.2.MW/U: 3 000 m²

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

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

1) wielkość działki:

a) w terenach: 1.2.MW/U, 3.2.MW/U, 4.2.MW/U, 5.1.MW/U i 5.5.MW/U: minimum 1 000 m²,

b) w terenie 5.2.MW/U: minimum 1 400 m²,

c) w terenie 8.2.MW/U: minimum 3 000 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 21 m, z zastrzeżeniem:

- działek w terenach 1.2.MW/U i 4.2.MW/U, dla których ustala się minimum 16 m,

- działek w terenie 5.2.MW/U, dla których ustala się minimum 30 m,

- działek w terenie 8.2.MW/U, dla których ustala się minimum 50 m;

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

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.1.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) infrastruktura techniczna,

b) garaże wielostanowiskowe.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E19	ul. Wodna 40	Budynek Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej	dopuszczenie rozbudowy

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 wyłączeniem działek narożnych o powierzchni do 2 500 m², dla których ustala się maksimum 65%,

b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum 3,2, z wyłączeniem działek narożnych o powierzchni do 2 500 m², dla których ustala się maksimum 4,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie A oznaczonej na rysunku planu: dla zabudowy frontowej – minimum 24,0 m, maksimum 30,0 m dla pozostałej zabudowy – maksimum 30,0 m,

- w strefie B oznaczonej na rysunku planu: dla zabudowy frontowej – minimum 20,0 m, maksimum 25,0 m dla pozostałej zabudowy – maksimum 25,0 m,

- poza strefami wyznaczonymi na rysunku planu: dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 20,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 14,0 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0 m,

c) dachy płaskie.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 2 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi, dojeżdża i dojazdu oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) wielkość działki: minimum 2 000 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 30 m;

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

§ 20. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1KDG+T, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz **6KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej i kioski zespolone z wiatami przystankowymi.

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

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG + T** – al. Piłsudskiego:

a) klasę G – główna,

b) torowisko tramwajowe,

c) szerokość pomiędzy północną linią rozgraniczającą ulicy, a granicą obszaru objętego planem zmienna od 47,5 m do 65,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) strefę E oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się nakaz urządzenia terenu biologicznie czynnego na powierzchni stanowiącej minimum 60% powierzchni strefy;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – ul. Nawrot:

a) klasę L – lokalna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,5 m do 15,4 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach z ul. Wodną i ul. Przędzalnianą, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** – ul. Przędzalniana:

a) klasę L – lokalna,

b) szerokość pomiędzy zachodnią linią rozgraniczającą ulicy, a granicą obszaru objętego planem zmienna od 5,6 m do 20,5 m, z poszerzeniem przy skrzyżowaniu z ul. Tuwima, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – ul. Złota:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,3 m do 14,6 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach z ul. Wodną i ul. Wysoką, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 4 sztuk, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy,
 - d) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zieleń w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – ul. Wysoka:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,6 m do 20,9 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniach z ul. Tuwima i ul. Nawrot, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 12 sztuk, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy,
 - d) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zieleń w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 m do 20,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 6 sztuk, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy,
 - d) ulicę o znacznie zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się:
 - nakaz przeznaczenia minimum 20% powierzchni terenu pod zieleń w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów,
 - zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni asfaltowych;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** – ul. Wysoka:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,1 m do 19,4 m, z poszerzeniami przy skrzyżowaniu z ul. Nawrot, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 10 sztuk, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy,
 - d) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zieleń w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KDD** – ul. Miedziana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,7 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zieleń;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KDD** – ul. Miedziana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,3 m do 17,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zieleń.
- § 21. 1.** Dla terenu drogi rowerowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDWR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny dróg rowerowych,
 - b) ciągi piesze

- wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu rowerowego i pieszego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się: dla projektowanej drogi rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDWR:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,2 m do 29,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni drogi,
- c) drogę rowerową o znacznie zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się:
 - nakaz przeznaczenia minimum 20% powierzchni terenu pod zieleni w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów,
 - zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni asfaltowych.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

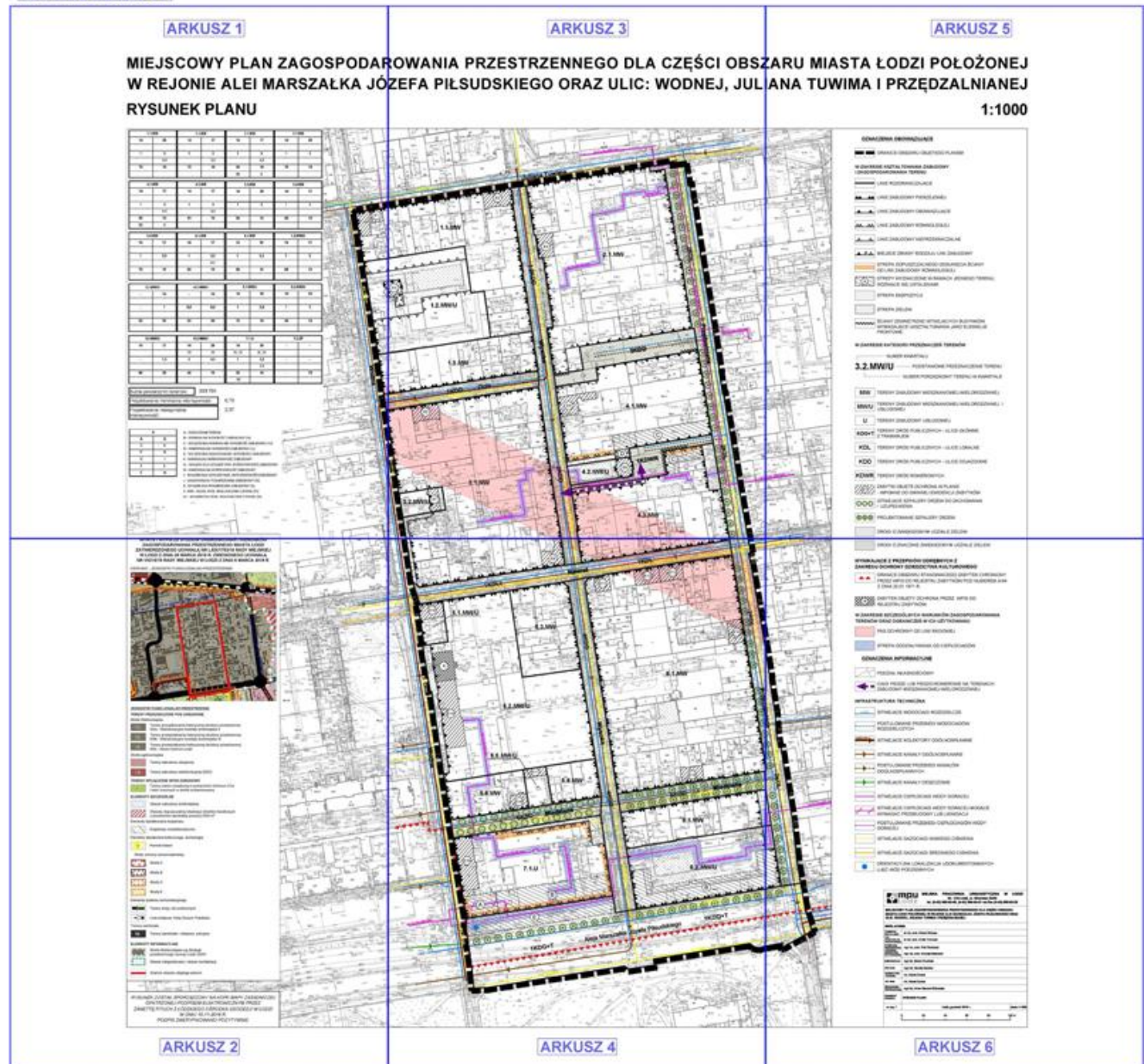
§ 23. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej, zatwierdzonego uchwałą Nr III/40/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 258) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

ARKUSZ ZBIORCZY



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAR W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JÓ RYSUNEK PLANU

1.1.MW		1.3.MW		2.1.MW		3.1.MW	
14	20	14	17	14	17	14	20
1	3	1	3	1	3	1	3
	4,0		3,5		4,5		
75	10	75	10	65	10	75	10
				80	0		

4.1.MW		4.3.MW		5.3.MW		5.4.MW	
14	17	14	17	14	20	14	17
1	3	1	3	1	3	1	3
	4,5		4,0				
65	15	65	15	65	15	65	15
80	0						

5.6.MW		6.1.MW		8.1.MW		1.2.MWU	
14	17	14	17	14	20	14	17
1	3,5	1	3,5	1	3,5	1	3
			4,0				
75	10	65	15	80	10	60	15

3.2.MWU		4.2.MWU		5.1.MWU		5.2.MWU	
-	14	-	14	14	20	14	20
-	1	0,8	0,8	1	2,8	1	3
25	30	25	50	75	10	45	10

5.5.MWU		8.2.MWU		7.1.U		7.2.ZP	
14	17	14	20	14	20	-	-
		20	25	20, 25	30, 25		
-	1,5	2	4,5	1	3,2	-	-
					4,5		
80	30	45	15	55	10	-	70
				65			

Suma powierzchni terenów: 223 731

Projektowana minimalna intensywność: 0,78

Projektowana maksymalna intensywność: 2,37

A	
B	D
C	E
F	H
G	I
J	L
K	M

- A - OZNACZENIE TERENU
 B - MINIMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
 C - WYJĄTKI DLA MINIMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (m)
 D - MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
 E - WYJĄTKI DLA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
 F - MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
 G - WYJĄTKI DLA USTALEN MIN. INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
 H - MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
 I - WYJĄTKI DLA USTALEN MAX. INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
 J - MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY (%)
 K - WYJĄTKI DLA POWIERZCHNI ZABUDOWY (%)
 L - MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)
 M - WYJĄTKI DLA POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)



WYKRES 1 WYKRES STADIUM GWARANTOWANIA KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ
W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ
NR VII/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 6 MARCA 2019 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNE



JEDNOSTKI FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

Strefa Wielkomińska

- W2 Tereny porządkowania historycznej struktury przestrzennej:
W2a - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II
- W3 Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej:
W3b - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III
- W3 Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej:
W3c - Nowe Centrum Łodzi

Strefa ogólnomińska

- U Tereny zabudowy usługowej
- WZ Tereny zabudowy wielofunkcyjnej (WZ2)

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

- Z Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

- Obszar zabudowy śródmiejskiej
- Obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Elementy kształtowania krajobrazu

- Krajobrazy charakterystyczne

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia

- Pomnik historii

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- Strefa A
- Strefa B
- Strefa C
- Strefa K

Elementy systemu komunikacyjnego

- Tereny dróg i ulic publicznych
- Linie kolejowe, Kolej Dużych Prędkości

Tereny zamknięte

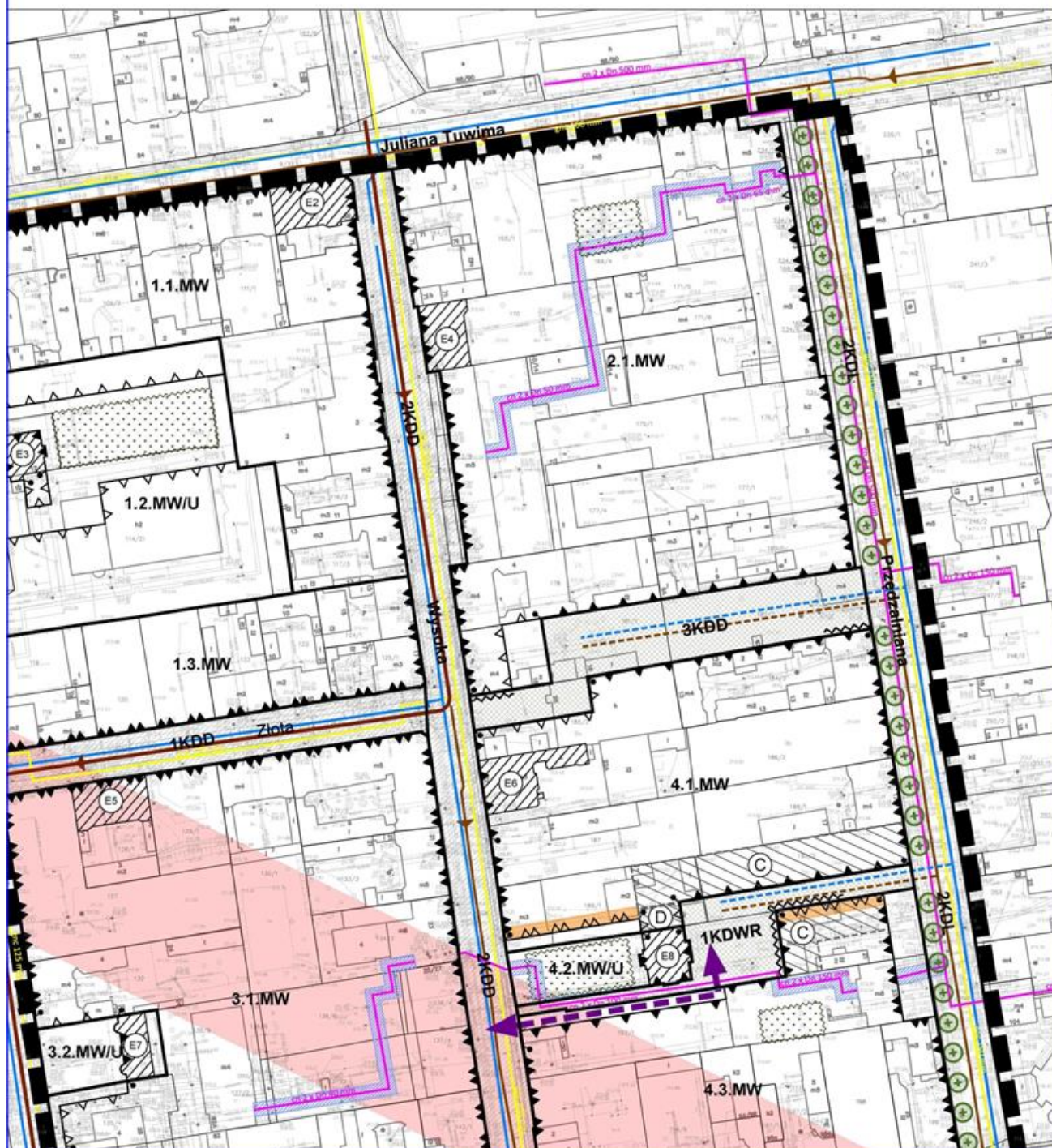
- Tereny zamknięte - kolejowe, policyjne

ELEMENTY INFORMACYJNE

- Strefa Wielkomińska wg Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+
- Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji
- Granice obszaru objętego planem

RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ
OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ
ŻANETĘ FITUCH Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI
W DNIU 10-11-2016 R.
PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE.

ARKUSZ 2

ARKUSZ 3**ROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZ
ZEFA PIŁSUDSKIEGO ORAZ ULIC: WODNEJ, JUL**

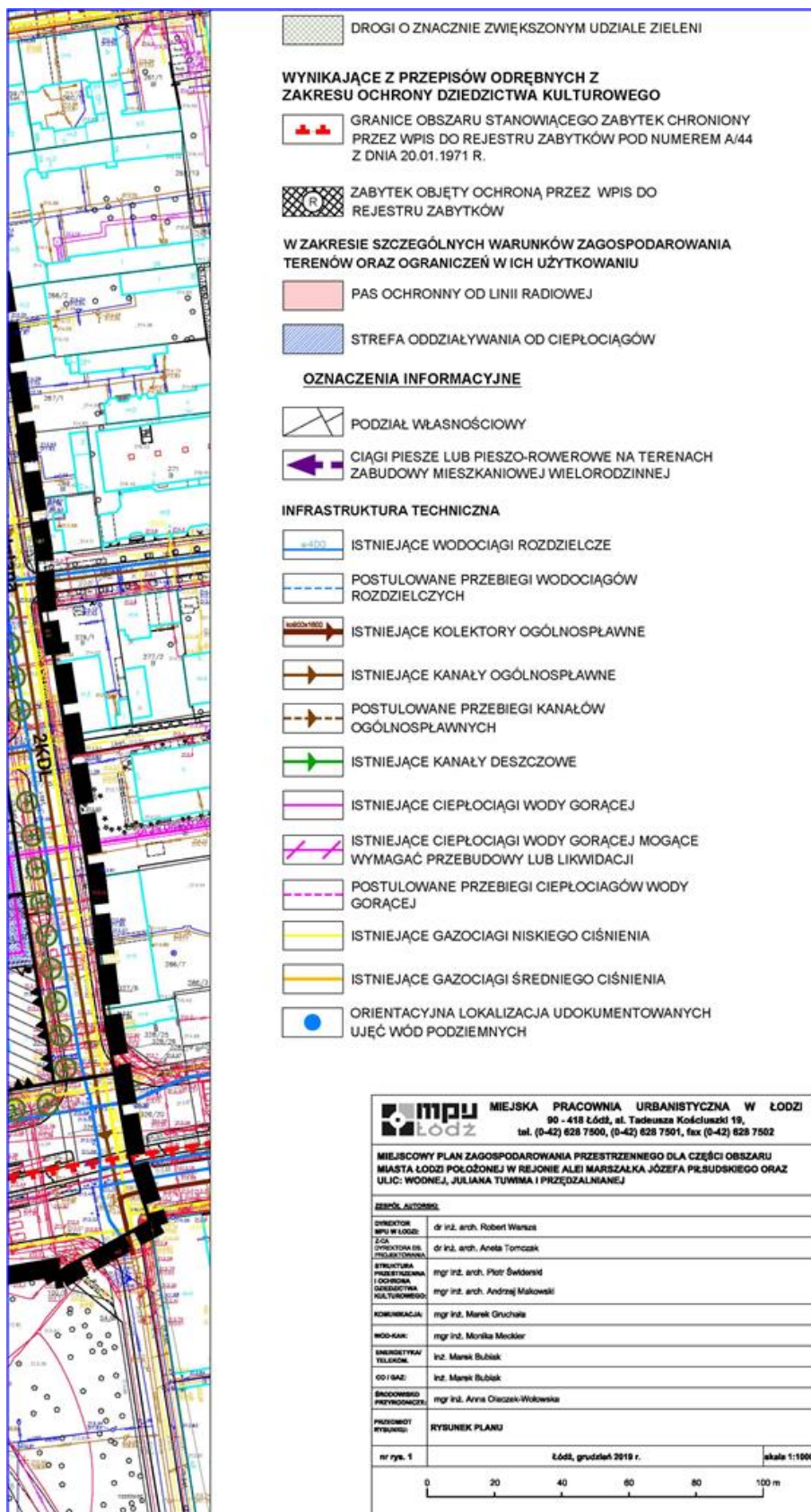
**ARKUSZ 4**

ARKUSZ 5

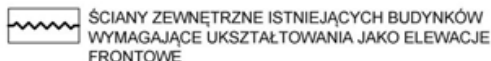
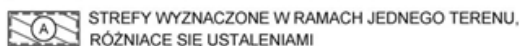
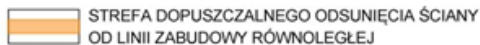
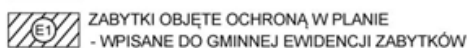
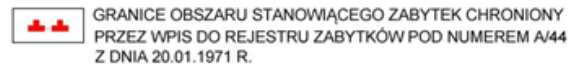
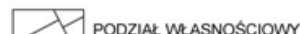
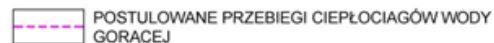
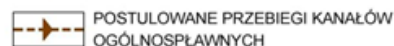
PLAN ZAKRESU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ NA TUVIMA I PRZĘDZALNIA NEJ

1:1000





ARKUSZ 6

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU****W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW****WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO****W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU****OZNACZENIA INFORMACYJNE****INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVII/712/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 11 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej

I. Pierwsze wyłożenie w okresie 28 czerwca 2018 r. do 27 lipca 2018 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 10 sierpnia 2018 r. wpłynęło 11 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem 9319/VII/18 z dnia 7 września 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Osiem uwag zostało uwzględnionych w całości – tj. uwagi nr 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11 oraz jedna uwzględniona częściowo - tj. uwaga nr 1. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

1. wpłynęła dnia 26 lipca 2018 r.,

2. dotyczy: terenu 1KDD (ul. Wysoka 11 - działka nr 116/3, obręb W-24);

Państwo D. i Z. T. wnoszą następującą uwagę:

„Przedmiot uwagi:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) Ustanowienie na dz. nr 117/3 terenów oznaczonych w Planie jako 1 KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 1.4 MW;
- 3) Ukształtowanie obowiązującej linii zabudowy na działce w sposób adekwatny do ww. zmian tj. tak, aby była ona tożsama z południową granicą działki;
- 4) Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3, § 17, ust. 4, pkt 2; lit. b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Ad. 2) i 3)

Wyjaśnienie: W wyniku przeprowadzenia niezbędnych analiz całkowicie zrezygnowano z projektowanego połączenia pomiędzy ulicą Wodną, a ulicą Wysoką oznaczonego na rysunku planu jako 1KDD. Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 1KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od ul. Złotej uniemożliwia zaakceptowanie przedstawionej koncepcji. Z powodu nieuwzględnienia uwagi w pkt. 2 linia zabudowy na działce 116/3 została ukształtowana jedynie od strony ul. Wysokiej.

Ad. 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o stan istniejący historycznie ukształtowanej pierzei ul. Wysokiej oraz stanowi jej uzupełnienie i kontynuację. Nowo projektowana zabudowa powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy m.in. poprzez wysokość parteru, która ma znaczący wpływ na harmonię zabudowy pierzejowej. Ponadto ustalenie w projekcie planu minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej spełnienia zalecenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.).

Uwaga nr 6

1. wpłynęła dnia 7 sierpnia 2018 r.,

2. dotyczy: terenu 6KDD (ul. Przędzalniana 21 - działka nr 192/1, obręb W-24);

Państwo M. i R. K. wnoszą następującą uwagę:

„W związku z planowaną zmianą przeznaczenia w/w działki i ewentualnym wyburzeniem na posesji przy ul. Przędzalnianej 21 m 15/16 znajdującej się tam kamienicy oraz na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234) wnoszę zapytanie o możliwość przyznania mi lokalu zamiennego”. W dalszej części uwagi została opisana sytuacja osobista Państwa składających uwagę.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść *każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu*”. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Uwaga nr 7

1. wpłynęła dnia 8 sierpnia 2018 r.,

2. dotyczy: terenu 6KDD (ul. Przędzalniana 21 - działka nr 192/1, obręb W-24);

Pani D. C. wnosi następującą uwagę:

„Lokal nabyłam w 2017 r. po wcześniejszym wydaniu przez Urząd Miasta Łodzi Departament Obsługi i Administracji Wydział Zbywania i Nabywania Nieruchomości na Cele Inwestycyjne Miasta, (...) pisma informującego o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu. Chciałam dodać, że kamienica, w której zakupiłam lokal mieszkalny jest po remoncie, są wymienione okna, została ocieplona. Budynek wraz z przynależnym do niego prawami jest zabezpieczony w formie ogrodzenia z zamykaną bramą. Na posesji posiadam garaż, na którego postawienie wyraził zgodę Zarządca Nieruchomości Valor. Zakupiony przeze mnie lokal mieszkalny został wyremontowany przy użyciu dużych środków finansowych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść *każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu*”. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 21 sierpnia 2019 r. do 20 września 2019 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 4 października 2019 r. wpłynęło 11 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2640/VIII/19 z dnia 22 listopada 2019 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

1. wpłynęła dnia 4 października 2019 r.,

2. dotyczy: terenu 2.1.MW (ul. Tuwima 71 - działka nr 164/2, obręb W-24);

Pan P. G. reprezentowany przez Pana S. B. wnosi następującą uwagę:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w Rozdziale 3, § 18 zapisano że: Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowisko postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Tymczasem w Projekcie Planu nie określono minimalnej ilości miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych oraz osób przebywających okresowo.

W jaki zatem sposób zgodnie z Warunkami Technicznymi starając się o Pozwolenie na Budowę definiować te parametry (do czego zobowiązany jest projektant, włączając w to jego oświadczenie o zgodności projektu budowlanego z Warunkami Technicznymi i Planem Zagospodarowania)?

W związku z tym proszę o doprecyzowanie zapisów Planu w tym zakresie.

2. W Rozdziale 2, § 13, ustalono liczbę stanowisk postojowych dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków.

Dokładna analiza wymiarów działki przy ul. Tuwima 71 - uwzględniająca; minimalną rezerwę terenu dla zabezpieczenia głębokiego wykopu w granicach działki oraz decyzję ZDiT pozwalającą na obsługę posesji tylko od strony ulicy Wysokiej - wykazała, iż dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla budynku o wysokości ok. 20 m należy zaprojektować 3 kondygnacje podziemne parkingów. Rozwiązanie to ze względu na wysoki poziom wód gruntowych oraz nośność samego podłoża jest niemożliwe. Ze względów technicznych możliwa jest realizacja jednej kondygnacji podziemnej (załącznik nr 1) oraz zaprojektowanie dodatkowo części miejsc parkingowych na parterze budynku (załącznik nr 2). Rozwiązanie to pozwala wygospodarować około 25 miejsc parkingowych (w tym dla f. usługowej m.in. 2 miejsca) Przy powierzchni działki 1 115 m² (bez sztucznego spiętrzania budynku) możliwa jest zatem realizacja 3 kondygnacyjnego budynku, o dwóch kondygnacjach mieszkalnych (załącznik nr 3) i wysokości około ok. 10-11 m.

Biorąc pod uwagę rangę miejsca, szczególną narożnikową wystawę działki, klasyczne zasady kompozycji urbanistycznej oraz szczególną funkcję Planu opisaną na początku Rozdziału 2, wydaje się, iż dwu, trzy-piętrowy budynek może być zbyt niskim obiektem.

W związku z tym proszę o złagodzenie zapisów Rozdziału 2, § 13 określające minimum 1 stanowisko postojowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań dla narożnej działki przy ul. Tuwima 71.

1. W Rozdziale 2, § 5, punkt 6); w zakresie kształtowania elewacji frontowej budynków, sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej dla nowo projektowanych budynków, zapisano nakaz:

- zwiększenie wysokości parteru względem pozostałych kondygnacji nadziemnych,
- wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, inną odmienną fakturą lub formą,
- zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym.

Tak rygorystyczne zapisy dotyczące wyglądu budynku, decydujące a priori, o jego estetyce utrzymanej w duchu architektury historycznej są niezrozumiałe. Bo jak rozumieć nakaz np. zwiększenie wysokości parteru do 4 m i wyodrębnienia go gzymsem lub boniowaniem. Czy zapisy te, przy możliwości zaprojektowania w parterze budynku hali garażu wielostanowiskowego, nie będą nieautentycznym i pustym zabiegiem formalnym?

Przykładów udanych rewitalizacji dzielnic/struktur miejskich w Europie, w tym także ostatnie realizacje w Łodzi, jednoznacznie dowodzą, iż w procesie porządkowania i uzupełniania historycznych układów i struktur urbanistycznych równie dobrze, o ile nie lepiej, sprawdza się architektura współczesna, choćby ze względu na swój autentyzm.

W związku z tym proszę o rezygnację z tak sformułowanych zapisów Rozdziału 2, § 5, punkt 6.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1)

Wyjaśnienie: Wskaźnik miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych został określony w § 13 ust. 4 projektu planu: „Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych”. Ustalenia w § 13 ust. 1 pkt 1 w zakresie minimalnej liczby stanowisk postojowych dotyczą zarówno użytkowników stałych jak i przebywających okresowo. Powyższe ustalenia projektu planu spełniają wymagania art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, uznaje się uwagę za bezzasadną.

Ad. 2)

Wyjaśnienie: Wyznaczone w projekcie planu współczynniki dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów są odpowiedzią na zapotrzebowanie na miejsca postojowe w centrum Miasta. Wprowadzenie minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych jest zgodne z polityką parkingową wskazaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Możliwość zaparkowania samochodu na nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek, jest jednym z warunków podniesienia komfortu życia mieszkańców, tym samym może przyczynić się do wzrostu zainteresowania zamieszkaniem w centrum. Realizacja parkingów na poszczególnych nieruchomościach umożliwi ograniczenie liczby samochodów parkujących przy ulicach i na placach, co wpłynie na poprawę jakości przestrzeni publicznych. Uzależnienie ilości miejsc postojowych dla samochodów od powierzchni użytkowej mieszkań jest odpowiedzią na faktyczne zapotrzebowanie użytkowe. Ustalenie wskaźników na wskazanym poziomie może znacząco wpłynąć na poprawę problemu parkingowego.

Ad. 3)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Wprowadzona ujednolicona wysokość parteru elewacji frontowej jest jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego na obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej w projekcie planu i wpisanym do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Nowo projektowana zabudowa uzupełniająca pierzeję powinna nawiązywać do istniejącej zabudowy m.in. poprzez wysokość parteru, która ma znaczący wpływ na harmonię zabudowy pierzejowej oraz jej odbiór z perspektywy człowieka przebywającego w przestrzeni publicznej. Ponadto zapisy projektu planu nie narzucają projektów budynków w konkretnej estetyce. Sformułowania: „inną odmienną fakturą lub formą” i „innym działaniem architektonicznym” pozwalają na realizację dużej gamy środków wyrazu architektonicznego, w tym rozwiązań współczesnych.

Uwaga nr 2

1. wpłynęła dnia 4 października 2019 r.,

2. dotyczy: terenu 1.1.MW (ul. Wysoka 11 - działka nr 116/3, obręb W-24);

Państwo D. i Z. T. wnoszą następującą uwagę:

„1. Zmiana zapisu Planu: Rozdział 2, § 5 pkt 4; lit. e); tiret 1.; proponujemy, aby otrzymał brzmienie: - budynek przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych;

2. Zmiana zapisu Planu: Rozdział 2, § 5, pkt 5, lit. b); proponujemy, aby otrzymał brzmienie: parametry dla zabudowy frontowej określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą zabudowy w pasie o szerokości do 18 m;

3. Zmiana zapisu Planu: Rozdział 3, § 17 ust. 4, pkt 2; lit. a; tiret 4.; proponujemy, aby otrzymał brzmienie: - w terenach 1.1.MW, 3.1MW, 5.3.MW oraz 8.1.MW - dla zabudowy frontowej minimum 14,0 m, maksimum 20,0 m, dla powstałej zabudowy - maksimum 17 m";

4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3 § 17 t1St. 4, pkt 2.; lit. b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej lub zmiana rzeczowego zapisu na: b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 3,1 m.

Ad. 1) Obecny zapis w Planie wymusi na potencjalnych inwestorach (w tym i na nas -przygotowujących realizację na działce budynku mieszkalnego, wielorodzinnego) kształtowanie zabudowy podwórzy w formie litery T (załącznik nr 1), co można zaobserwować w bliskim sąsiedztwie np. na działce nr 134/2 (Wysoka 23). Naszym zdaniem ww. układ jest rozwiązaniem mniej korzystnym (komfortowym) zarówno dla obecnych mieszkańców, jak i dla przyszłych użytkowników projektowanych obiektów. W przypadku działki oraz niektórych działek w sąsiedztwie, pozostawienie obecnego brzmienia rzeczowego zapisu w Planie ogranicza możliwość zabudowy oficyny do wysokości zaledwie 10 m.

Zwracamy się także z prośbą o wzięcie pod rozagę dopuszczenia sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tylko jednej z granic z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy w formie oficyny bocznej w przypadku, gdy budynek nie przylega do ściany zabudowy istniejącej usytuowanej na sąsiedniej działce budowlanej bezpośrednio przy granicy, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych Planu.

Ad. 2) Zwiększenie pasa szerokości zabudowy frontowej do 18 m (przy zachowaniu proponowanych ustaleń szczegółowych Planu) pozwoliłoby efektywnie i racjonalnie (pod względem architektonicznym i ekonomicznym) ukształtować zabudowę mieszkaniową w formie dwóch równoległych ciągów mieszkań. Ponadto pragniemy zauważyć (załącznik nr 2), że na terenie objętym Planem występują liczne przypadki istniejącej zabudowy historycznej, gdzie szerokość pasa, o którym mowa powyżej, jest większa niż przyjęte w Planie 15 m.

Ad. 3) Aby sprostać wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów (§ 13 ust. 1, pkt 1, lit. a) Planu) biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonych przez nas badań gruntowych działki (zakładamy ich adekwatność dla większości obszaru objętego Planem), należy przyjąć za konieczność sytuowanie garażu zamkniętego na parterze projektowanych budynków. W związku z powyższym wnosimy o zwiększenie wysokości pozostałej zabudowy, o której mowa w pkt. 3 powyżej (przy zachowaniu zadanej Planem intensywności zabudowy), którego genezą jest strata pożądanych powierzchni mieszkalnych i użytkowych na rzecz ww. garażu. Takie działanie uważamy za korzystne także pod względem architektonicznym (zwłaszcza w kontekście relacji zadanych Planem wysokości zabudowy frontowej oraz potencjalnych oficyn projektowanych budynków).

Ad. 4) Niniejszą uwagę formułujemy ponownie, ponieważ poddajemy pod wątpliwość wyjaśnienie sformułowane w zarządzeniu nr 9319/VI/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 września 2018 r., dotyczące uwagi nr 1 z dnia 26 lipca 2018 r.

Po przeprowadzonych przez nas działaniach inwentaryzacyjnych na ul. Wysokiej (załącznik nr 4) nadmieniamy, że istniejące wysokości elewacji frontowych są w większości niższe od zadanej Planem wartości 4 metrów.

W związku z powyższym wyjaśnienie, o którym mowa powyżej, stoi w sprzeczności ze stanem faktycznym, a rzeczowy zapis w Planie, de facto nie wpisuje się w przytaczaną politykę Miasta.

Ponadto pragniemy powtórnie stwierdzić, że rzeczowy zapis (...) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0 m (...) może interpretacyjnie odnosić się do wysokości wszystkich pomieszczeń, w których co najmniej jedna ściana zewnętrzna stanowi element elewacji frontowej. W praktyce może to oznaczać konieczność realizacji, np. zamkniętego parkingu zlokalizowanego w parterze o wys. w świetle min. 4 m (co technologicznie i użytkowo uważamy za nieracjonalne). Ze względu na fakt, iż obszar Planu objęty jest ochroną konserwatorską traktujemy kwestionowany zapis Planu (w obecnym kształcie) za zbędny, ponieważ organem w tej kwestii rozstrzygającym będzie ustawowo stanowisko (w formie wytycznych) Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Reasumując pragniemy zauważyć iż, przedstawione powyżej uwagi dotyczą aspektów szeroko ujętych w zaleceniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r., w którym przeczytaliśmy m. in.: o konieczności (...) opracowania oferty inwestycyjnej, wraz z integralnym i wyprzedzającym określeniem możliwości inwestowania (...), o realizacji polityki, która powinna (...) wspierać działania zmierzające do poprawy atrakcyjności zamieszkania w Łodzi, w tym zwłaszcza w Strefie Wielkomiejskiej (...); (...) wspierać procesy inwestycyjne (...); (...) poprawiać konkurencyjność zabudowy historycznej poprzez umożliwienie przekształceń podnoszących standardy użytkowania (...); "poprawiać warunki mieszkaniowe, dostosować je do współczesnych standardów (...).

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o rozpatrywanie niniejszego dokumentu integralnie i traktowanie, jako kontynuację uwagi nr 1, która wpłynęła do odpowiedniego urzędu w dniu 26 lipca 2018 r.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1)

Wyjaśnienie: Zapisy projektu planu dopuszczają zabudowę w granicy działki w uzasadnionych przypadkach określonych w § 5 pkt 4, lit. e). Zapisy przedstawiają cztery możliwości sytuowania zabudowy w granicy z sąsiednią działką budowlaną:

- „- 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 stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,
- budynek posiada nie więcej niż jedną kondygnację nadziemną,
- budynek realizowany jest według cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków”.

Wyżej wymienione zapisy mają na celu zapobieganie sytuacji, w których inwestycja zrealizowana na jednej działce budowlanej może negatywnie wpływać na nieruchomość bezpośrednio z nią sąsiadującą. Celem tego zapisu jest poprawa jakości zamieszkania, w tym lepsze warunki nasłonecznienia, zwiększenia możliwości przewietrzania wnętrz mieszkalnych w strukturze miejskiej, co stanowi wypełnienie polityki przestrzennej wskazanej dla danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, wskazanej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – 2018 (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienionej uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.).

Ad. 2)

Wyjaśnienie: Wskazana w § 5, pkt 5, lit. b) szerokość pasa zabudowy frontowej wynika z wykonanych analiz typów zabudowy śródmiejskiej. Przedstawione w załączniku 2 (strona 5 uwagi) parametry dotyczące szerokości pasa zabudowy frontowej wskazują szerokość budynku wraz z elementem łączącym kamienicę z oficyną. Wskazane w uwadze przypadki potwierdzają słuszność przyjętego w projekcie planu parametru 15 m szerokości pasa zabudowy frontowej, który jest wartością dominującą w obszarze tak zwanej „Nowej Dzielnicy” oraz całym śródmieściu Łodzi.

Ad. 3)

Wyjaśnienie: Wartości wysokości zabudowy, a także wskaźników urbanistycznych: intensywności i powierzchni zabudowy, zostały ustalone w projekcie planu na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego. Obszar projektu planu stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”. Ponadto w projekcie planu został objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

Projekt planu przewiduje realizację miejsc postojowych w pierwszej kondygnacji naziemnej dopuszczając w tej sytuacji zwiększenie wskaźników urbanistycznych § 17, ust. 4, pkt 1, lit. c): „dla działek budowlanych, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%,
- intensywności zabudowy o 0,4”.

Powyższe ustalenia rekompensują straty powierzchni związane z lokalizacją miejsc postojowych w pierwszej kondygnacji naziemnej.

Ad. 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 3

1. wpłynęła dnia 30 września 2019 r.,
2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

Państwo M. S., M. P., A. D., J. M., A. Ł., M. Ł., D. G., A. G. (lokatorzy posesji) wnoszą następującą uwagę:

„My niżej podpisani lokatorzy z posesji przy ul. Wysokiej 18 nie wyrażamy zgody:

Na realizację zaproponowanego projektu zielona ulica który ma przebiegać od posesji przy ul. Przędzalniana 11, przez większą część posesji przy ul. Wysokiej 18, zakręcając i kończąc się przy ul. Wysokiej 20. Nie wyobrażamy sobie aby przez nasze podwórko pod naszymi oknami przejeżdżały samochody i gromadziły się różnego rodzaju społeczności. Nie godzimy się, aby były rozebrane nasze komórki, w których trzymamy opał na zimę, a śmietniki przesunięte pod same okna. Boimy się, że podczas całej budowy i użytku ciężkiego sprzętu zostanie naruszony stan budowlany budynku na posesji. Ponadto pragniemy ciszy i spokoju na naszej posesji, a zamieszkałe dzieci miejsca, gdzie swobodnie mogą się bawić.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego,

wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowo projektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiające powiązanie przestrzeni ulic: Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawdłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby, jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Uwaga nr 4

1. wpłynęła dnia 2 października 2019 r.,

2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

Pan A. J. (współwłaściciel działki) wnosi następującą uwagę:

„1. Włączenie mojej współwłasności tj. działki nr 181/1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1. MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;

2. Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW;

3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;

4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit. b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.”

Składający uwagę podaje datę i okoliczności nabycia działki, a następnie argumentuje:

„Na dzień dzisiejszy charakter nieruchomości wpływa korzystnie na warunki mieszkaniowe. Na posesji przy ul. Wysokiej 20 znajduje się pofabryczny obiekt wynajmowany dzielnicy, do której przyjeżdżają tiry i wypakowują i załadowują towar. W przypadku realizacji projektu planu pofabryczny obiekt stanie się bezużyteczny ze względu na brak możliwości dojazdu samochodów o dużym tonażu. Jako współwłaściciel w pełni korzystam z pełni przysługujących mi praw właścicielskich prowadząc na posesji działalność gospodarczą, łącząc je jednocześnie z koncentracją swojego życia. Nie wyobrażam sobie, abym nie mógł zaparkować samochodów na mojej posesji. Odrzucenie zmian zamknie mi otwartą ścieżkę inwestycyjną i przekreśli realizację moich życiowych planów. Nie widzę możliwości, aby przez działkę przebiegała droga, która będzie możliwa tylko, gdy część działki zostanie uwłaszczone przez Miasto. Obecny kształt działki nawiązuje charakterem do działek sąsiednich i tworzy urbanistyczny ład. Proponowany przeze mnie alternatywny sposób ukształtowania drogi jest zdecydowanie tańszy do realizacji, gdyż przebiega przez działki które nie posiadają żadnych naniesień i należą w całości do Gminy (dz. nr 186/2). Nie wyrażam również zgody na ustanowienie jakichkolwiek służebności na należącej do mnie działce.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów.”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowo projektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic: Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby, jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad. 3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad. 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 5

1. wpłynęła dnia 4 października 2019 r.,

2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

Pani B. G. (współwłaściciel działki) wnosi następującą uwagę:

„1. Włączenie mojej współwłasności tj. działki nr 181/1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1. MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;

2. Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW;

3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;

4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit. b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.”

Składająca uwagę podaje drogę nabycia działki, swoje założenia wobec niej oraz następującą argumentację:

„Na posesji koncentruję swoje życie i nie wyobrażam sobie, żeby przez działkę przebiegała droga. Nigdy niczego nie dostałam, na wszystko musiałam zapracować, a teraz Miasto planuje mi odebrać moją własność. Nie życzę sobie żadnej tak uciążliwej inwestycji pod oknami. Wydaje mi się, że Miasto posiada na tyle dużo własnych terenów, żeby przeprowadzić taką inwestycję w innym miejscu. Jeśli Gminie koniecznie zależy na poprowadzeniu drogi w tym kwartale, to proponuję aby droga przeszła przez działkę należącą do Gminy np. przy ul. Przędzalnianej 15 w Łodzi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowo projektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji

proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu IKDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad. 3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad. 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 6

1. wpłynęła dnia 7 października 2019 r. (data stempla pocztowego 4 października 2019 r.),

2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

Firma Ulisse Sp. z o. o. reprezentowana przez prezesa zarządu Pana A. J. wnosi następującą uwagę:

„1. Włączenie współwłasności spółki tj. działki nr 181 /1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1. MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;

2. Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW;

3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;

4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit. b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.

Ulisse Sp. z o. o. jest współwłaścicielem Działki o nr 181/1 od ok. 10 lat, a od ponad 6 lat spółka jest również zarządcą przedmiotowej nieruchomości.

Spółka jako współwłaściciel w pełni korzysta z przysługujących jej praw właścicielskich prowadząc na posesji działalność gospodarczą, gdyż na terenie nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne oraz użytkowe, które są źródłem dochodu dla spółki.

Do Ulisse Sp. z o. o. zaczęli zgłaszać się mieszkańcy budynku przy ul. Wysokiej 18, którzy są pełni obaw tego, jak pogorszy się ich życie codzienne, jeśli proponowany projekt wejdzie w życie. Jako zarządca nieruchomości spółka rozumie obawy swoich najemców, którzy również nie wyobrażają sobie, aby pod ich oknami przebiegała droga. Wiązałoby się to z odebraniem im możliwości korzystania z podwórka czy to do parkowania, czy do spędzania czasu w bezpiecznym i zielonym miejscu. Nie można zapomnieć, że zburzenie komórek sprawi też, iż nie będą mieli gdzie trzymać opału na zimę.

Uchwalenie planu w takiej formie wiązałoby się z pogorszeniem atrakcyjności tego miejsca, co z perspektywy Ulisse jest nie do przyjęcia.

W przypadku uchwalenia planu zniknie również możliwość swobodnego korzystania z działki przez pojazdy należące do spółki.

Proponowany przez Ulisse Sp. z o. o. alternatywny sposób ukształtowania drogi jest zdecydowanie tańszy do realizacji, gdyż przebiega przez działki, które nie posiadają żadnych naniesień i należą w całości do Gminy (dz. nr 186/2).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowo projektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawdłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby, jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo- rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad. 3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad. 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą

Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 7

1. wpłynęła dnia 7 października 2019 r. (niewidoczna data stempla pocztowego),
2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

Firma Amitor Sp. z o. o. wnosi następującą uwagę:

„1. Włączenie współwłasności spółki tj. działki nr 181/1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1.MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;

2. Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW;

3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;

4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit. b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.

Amitor Sp. z o. o. jest współwłaścicielem Działki o nr 181/1. Zakupowi przyświecał cel, aby w przyszłości wykorzystać jeden z lokali użytkowych na swoją główną siedzibę.

Do podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości skłoniła jej bardzo dobra lokalizacja oraz obszerne podwórko, które stanowiłoby świetne zaplecze dla pojazdów pracowników i klientów. Odebranie części działki zniweczy dalekosiężne plany.

Jest to jedyna nieruchomość jaką posiada Amitor Sp. z o. o. i próba odebrania jej spółce poważnie wpłynie na jej dalsze losy.

Proponujemy poprowadzenie 3KDD w innym miejscu - zgodnie z punktem 2 przedmiotowej Uwagi tak, aby uchronić całą działkę o nr 181/1.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowo projektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego

ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby, jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad. 3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad. 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 8

1. wpłynęła dnia 7 października 2019 r. (data stempla pocztowego 4 października 2019 r.),

2. dotyczy: terenu 2.1.MW oraz 3KDD (ul. Wysoka 18 - działka nr 181/1, obręb W-24);

Firma MSL Polska Sp. z o. o. reprezentowana przez prezesa zarządu Panią H. J. wnosi następującą uwagę:

„1. Włączenie współwłasności spółki tj. działki nr 181/1, zwanej dalej „Działką” do terenów oznaczonych w Planie jako 2.1.MW, przy jednoczesnym jej wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD;

2. Ustanowienie na działkach Nr 186/2 oraz 187 terenów oznaczonych w Planie jako 3KDD, przy jednoczesnym ich wyłączeniu z terenów oznaczonych w Planie jako 4.1.MW (Na dołączonym rysunku- kolor żółty);

3. Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 181/1 z czterech stron;

4. Usunięcie z Planu zapisu: Rozdział 3; par. 17, ust. 4, pkt 2; lit. b) w s. minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej.

Spółka MSL Polska z siedzibą w Łodzi jest współwłaścicielem Działki nr 181/1 od 2009 roku. Spółka od 10 lat prowadzi na przedmiotowej posesji działalność gospodarczą.

Na terenie nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne oraz użytkowe, które są źródłem dochodu dla spółki.

MSL Polska Sp. z o. o. poczyniła nakłady na posesji, które przyczyniają się sukcesywnie do rozwoju firmy.

Wraz z Łódzkim Towarzystwem Cyklistów planowane jest w przyszłości stworzenie świetlicy środowiskowej oraz oddziału klubu sportowego.

Obecny kształt działki pozwala również na swobodne poruszanie się pojazdów należących do spółki, a które na terenie nieruchomości mają swoją bazę.

W przypadku uchwalenia planu zniknie możliwość swobodnego korzystania z działki przez pojazdy spółki.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1), 2)

Wyjaśnienie: Wskazany na rysunku teren drogi publicznej dojazdowej 3KDD stanowi element projektowanego układu powiązań komunikacyjnych na przedłużeniu ulicy Złotej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego, wprowadzania zieleni urządzonej i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartą w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zasadą wyznaczenia niezbędnej siatki przestrzeni wewnętrznych uzupełniających zbyt rzadką siatkę ulic historycznych. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych jest również zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów”.

Wprowadzenie na całym odcinku nowo projektowanej przestrzeni „drogi o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zawężenie na działce 185/2 spowoduje, że droga 3KDD będzie miała charakter uspokojonego ciągu pieszego z ograniczeniami innych rodzajów komunikacji, umożliwiającego powiązanie przestrzeni ulic Przędzalnianej oraz Wysokiej z nieruchomościami położonymi wewnątrz kwartału. Prawidłowo zaprojektowana, urządzona i utrzymywana przestrzeń publiczna poprawi stan bezpieczeństwa, umożliwiając kontrolę zarówno przez odpowiednie służby, jak i kontrolę społeczną. Ponadto celem procesu rewitalizacji dla całego śródmieścia jest podniesienie atrakcyjności przestrzeni dla mieszkańców i użytkowników.

Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych. Zaproponowany w uwadze alternatywny przebieg drogi 3KDD nie wpisuje się w systemowy układ przestrzeni publicznych. Brak kontynuacji proponowanej ulicy w kierunku wschód-zachód oraz zlokalizowanie jej w zbyt bliskiej odległości od projektowanego ciągu 1KDWR uniemożliwiają zaakceptowanie przedstawionej koncepcji.

Ad. 3)

Wyjaśnienie: Linie zabudowy powinny zostać wyznaczone na terenach przeznaczonych pod zabudowę od strony przestrzeni publicznych. Ze względu na nieuwzględnienie uwagi w punktach 1 i 2, linie zabudowy muszą zostać utrzymane od strony terenu 3KDD.

Ad. 4)

Wyjaśnienie: Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzei ul. Wysokiej. Należy zauważyć, że w układzie pierzejowym zlokalizowane są budynki o wysokości parteru od 2,77 m do 5,21 m. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Wprowadzenie minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej jest również zgodne z kierunkami kształtowania architektonicznego nowej zabudowy wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Zalecenie ustalania w mpzp minimalnej wysokości parteru od strony historycznie ukształtowanej przestrzeni publicznej”. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej”, z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji.

Uwaga nr 9

1. wpłynęła dnia 30 września 2019 r.,

2. dotyczy: terenu 5.3.MW (ul. Nawrot 83 - działka nr 147/3, obręb W-24);

Pani K. N. i Pan P. J. wnoszą następującą uwagę:

„Zwracamy się z propozycją zachowania skweru u skrzyżowania ulic Nawrot i Wysokiej na działce oznaczonej numerem 147/3 w jego dotychczasowym charakterze bez planowania rozbudowy w tym miejscu. W okolicy brakuje miejsc, w których pieszy mógłby odpocząć wśród zieleni podczas codziennej wędrówki przez Miasto. Na owym terenie rośnie obecnie ponad 10 sztuk dorodnych drzew, które zapewne zniknęłyby przy próbie zabudowy owego biologicznie cennego terenu. Teren ten zamiast zabudowywać można by wzbogacić o: niskie nasadzenia w postaci krzewów oraz ławki do wypoczynku tworząc mały park kieszonkowy.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Wyznaczone przeznaczenie terenów dominujące w projekcie planu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wynika z polityki prowadzonej przez Miasto w zakresie kształtowania przestrzeni. Rozwiązanie to, dotyczące także przedmiotowej działki nr 147/3, obręb W-24, wpisuje się w ideę rozwoju miasta „do wewnątrz” wyrażoną w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). Odpowiada również na zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe w centrum miasta. Wprowadzenie nowej zabudowy jest zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości”.

Wskazana nieruchomość jako działka narożna stanowi ważny akcent architektoniczno-urbanistyczny. Zabudowa w narożnikach ulic dla odbioru przestrzeni publicznej oraz podkreślenia charakteru zabudowy pierzejowej w centrum Miasta jest ważnym aspektem przestrzennym krystalizującym plan miasta. Ukształtowanie narożnika pozwala na plastyczne i fizyczne zamknięcie wybranego fragmentu przestrzeni, może stanowić zamknięcie kadru krajobrazu miejskiego.

Zielone przestrzenie publiczne stanowią również bardzo ważny aspekt w przestrzeni Miasta. Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” zieleń jest jednym z ważniejszych czynników w rozwiązaniach systemowych przestrzeni

publicznych. Rekompensatą za zabudowę dopuszczoną na skwerach, zlokalizowanych w przypadkowy sposób, ma stać się systemem terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych.

Uwaga nr 10

1. wpłynęła dnia 30 września 2019 r.,

2. dotyczy: terenu 5.4.MW (ul. Wodna 38 - działka nr 151/3, obręb W-24);

Państwo K. N., H. K., T. K., J. K., T. Z., K. B., A. W., E. C., P. N., P. J. wnoszą następującą uwagę:

„Zwracamy się z prośbą o zachowanie terenu działki 151/3 obręb W-24 w charakterze terenu biologicznie czynnego, jakim był do tej pory. Działka 151/3 została wydzielona około roku 2012 z terenu działki oznaczonej jako 151/2, należącej obecnie do Wspólnoty Mieszkaniowej Wodna 38, tuż przed utworzeniem owej wspólnoty. Do tego czasu obie działki tworzyły jedną, spójną całość, z czego większa część terenu działki miejskiej 151/3 tworzyła i tworzy nadal (oprócz małego budynku przeznaczonego przez Miasto do rozbiórki, która nie nastąpiła do dnia dzisiejszego) spójną część z ogrodem należącym do działki 151/2. Prośbę naszą motywujemy faktem, że teren ten jest cenny jako teren biologicznie czynny. Według dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko” teren Nowej Dzielnicy jest terenem ubogim w przestrzenie biologicznie czynne i w związku z tym zaleca się zachowanie jak największej ilości naturalnych terenów biologicznie czynnych oraz tworzenie możliwie jak najwięcej nowych o takim charakterze. Wprowadzenie zabudowy na działce miejskiej 151/2 pozbawi miasto kolejnego, historycznego, obszaru biologicznie czynnego (niegdyś ogród Wodna 38 uprawiany przez lokatorów), a dodatkowo odgródzenie tego terenu przez potencjalnego przyszłego inwestora spowoduje znaczne utrudnienia w funkcjonowaniu Wspólnoty Wodna 38, gdyż według planu narożnik działki 151/3 może znacznie utrudnić wjazd do bramy od strony podwórka dla Wspólnoty Wodna 38.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Wyznaczone przeznaczenie terenów dominujące w projekcie planu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wynika z polityki prowadzonej przez Miasto w zakresie kształtowania przestrzeni. Rozwiązanie to, dotyczące także przedmiotowej działki nr 147/3, obręb W-24, wpisuje się w ideę rozwoju Miasta „do wewnątrz” wyrażoną w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). Odpowiada również na zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe w centrum Miasta. Wprowadzenie nowej zabudowy jest zgodne z kierunkami zmian struktury przestrzennej wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.). Dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, Studium ustala: „Kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości”.

Wskazana nieruchomość aktualnie jest działką miejską, na której znajduje się budynek do rozbiórki, a w pozostałej części działka pozostaje niezagospodarowana. W przyszłości nieruchomość może zostać wskazana do przekształceń inwestycyjnych. Ustalenia projektu planu pozwalają na wprowadzenie nowej zabudowy, jednak nie wykluczają zachowania istniejącej funkcji terenu zielonego. W przypadku komercjalizacji działki przez miasto Łódź, inwestor zachowa prawo do zainwestowania na przedmiotowej działce lub pozostawienia dotychczasowego użytkowania. Należy zauważyć, że wskazana w projekcie planu obowiązkowa powierzchnia biologicznie czynna umożliwia pozostawienie na działce znacznej części istniejącego drzewostanu. Ustalone wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na terenach inwestycyjnych oraz system terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych powinny rekompensować utratę terenów zielonych podlegających zabudowie i znacząco wpłynąć na poprawę jakości życia mieszkańców w centrum Miasta.

Uwaga nr 11

1. wpłynęła dnia 8 października 2019 r. (data stempla pocztowego 4 października 2019 r.),
2. dotyczy: terenu 3.1.MW (ul. Złota 5 - działka nr 129/1, obręb W-24 oraz ul. Wodna 20/22 - działka nr 127, obręb W-24);

Pan R. A. P. działającego w imieniu firmy GH MODEL Sp. z o. o. reprezentowanej przez Pana S. L. wnosi następującą uwagę:

„Wnosimy o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów przewidzianych w projekcie planu jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z przeznaczeniem uzupełniającym zabudowy usługowej. Wnosimy o ustalenie w planie dla ww. działek wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji naziemnych i podziemnych oraz wskaźnika powierzchni zabudowy dopuszczalnej, a także dopuszczalnej wysokości zabudowy w wysokości o 30% wyższej od wysokości tych wskaźników i parametrów przewidywanych projektem planu ze względu na fakt, że działki objęte wnioskiem są działkami narożnymi i zmiana wskaźników przewidzianych projektem planu w sposób pozwalający na zwiększenie wskaźników powierzchni i intensywności oraz wysokości zabudowy dla tych działek o 30% w stosunku do przewidzianego projektem planu, wpłynie korzystnie na ład przestrzenny i charakterystykę zabudowy terenu objętego planem.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Projekt planu miejscowego jest jednym z czterech projektów składających się na kompleksową koncepcję dla obszaru tak zwanej „Nowej Dzielnicy”, położonej pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulicami: Jana Kilińskiego, Juliana Tuwima i dr. Stefana Kopcińskiego. W wyżej wymienionej koncepcji planów miejscowych dla obszaru „Nowej Dzielnicy” został opracowany spójny system przestrzeni publicznych, terenów zielonych i placów z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej połączonych ze sobą siatką ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni oraz ciągów pieszo-rowerowych. Zaproponowane zapisy dotyczące wysokości oraz wynikające z nich w sposób pośredni wartości intensywności zabudowy, a także wskaźnik powierzchni zabudowy bezpośrednio wpływają na krajobraz kulturowy obszaru dawnej tak zwanej „Nowej Dzielnicy”. Wskaźniki i parametry zostały ustalone na podstawie istniejących wartości kulturowych i przestrzennych oraz możliwości inwestycyjnych uwzględniających cele polityki przestrzennej. Wskaźniki uwzględniają specyfikę zagospodarowania działek narożnych różnicując dla nich parametry. W przypadku terenu 3.1.MW specyfika działek nie wymagała podjęcia decyzji o wprowadzeniu szczególnych ustaleń dla działek narożnych. Ponadto zwiększenie parametrów wysokości o wskazane 30% do parametru 26 m stoi w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.), które dla terenów W3b – Tereny przekształcenia historycznej struktury przestrzennej - Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, przewiduje wysokość przewyższeń do 30 m jedynie ze względów uzasadnionych kompozycyjnie. Dla wymienionych działek brak jest takich wskazań. Stosowanie różnych parametrów intensywności dla różnych powierzchni działek (w tym dla działek w danym kwartale oraz działek narożnych) ma na celu ujednolicenie zabudowy na danym obszarze. Podniesienie wskaźników urbanistycznych jest sprzeczne z celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla danej jednostki funkcjonalno-przestrzennej takimi jak np. poprawa jakości zamieszkania. W przypadku intensywności zabudowy może nastąpić przekroczenie określonej w Studium jej maksymalnej wartości, która wynosi 2,5 (brutto do całości terenu). Zwiększenie ustalonego w projekcie planu parametru powierzchni zabudowy z poziomu 80% powierzchni działki o kolejne 30% da wartość przekraczającą 100%.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVII/712/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 11 grudnia 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 terenów pod realizację nowych lub przeznaczonych do przebudowy dróg publicznych,
- przebudowa istniejących oraz budowa nowych dróg publicznych w tym jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych, torowiska tramwajowego i sieci oświetlenia ulicznego,
- nabycie i rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi oraz przebudowywanymi drogami publicznymi,
- przebudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej.

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