



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 października 2022 r.

Poz. 5567

UCHWAŁA NR LXV/1938/22 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 14 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustaw z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 2022 r. poz. 503), 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: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1 000;
- 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 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 na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące, ustalenia obowiązujące wyznaczone na podstawie 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 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale 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, elektroenergetyczne, 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 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 nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, 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 elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 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 ścian 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 zabudowie istniejącej obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 18) produkcja uciążliwa – działalność produkcyjna powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 19) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 20) 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;
- 21) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 22) 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;
- 23) 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);
- 24) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem 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 gruntu do poziomu spodu gzymsu lub innego poziomego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych, a dla funkcji usługowej zlokalizowanej na pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą albo drugą 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 połączenia dachu;
- 32) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, zlokalizowana na działce budowlanej w pasie o szerokości do 18,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 33) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 34) zieleń wysoka – drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 2,0 m.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści 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 zespołów i obiektów historycznych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
 - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych oraz podnoszenia jakości jego użytkowania;
- 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, z wyłączeniem terenu 1.3.UC,
 - usług uciążliwych,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, stacji paliw,

- myjni samochodowych:
 - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych,
 - w budynkach wolnostojących,
 - w obiektach budowlanych innych niż budynki,
- punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

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, przy czym zakaz ten 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 i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, gdy projektowany budynek spełnia co najmniej jeden z następujących warunków:
 - stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, równoległej lub obowiązuje,
 - posiada nie więcej niż 11 m wysokości, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
 - 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 od ściany, do której przylega, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych,
 - realizowany jest według cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków;
- f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej;

5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
- b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,

c) 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 usytuowanej w linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznych o wysokości wyższej niż 21,0 m oraz 0,5 m dla pozostałej zabudowy - wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,

d) dopuszczenie kształtowania nowej zabudowy niespełniającej wymagań określonych w lit. a wyłącznie w sytuacji budowy, w miejscu zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków, budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku;

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:

- przebudowy elewacji, w tym wykonania otworów okiennych, drzwiowych, balkonów, witryn lub detalu architektonicznego, z uwzględnieniem ustaleń dla zabytków zawartych w § 8 pkt. 5 i 6,
- 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 zabudowy istniejącej,
- zadaszenie,
- elementy nadwieszeń, takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
- instalacje artystyczne,

- zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny elewacyjne – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;

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

- nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- 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 zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- 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, ciemnogranatowej – 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,
- 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,
- 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%, z wyłączeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- zakaz umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten oraz ich osłon 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 lub ich części o wysokości nie mniejszej niż 20,0 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: placów publicznych oznaczone symbolem PP, zieleni urządzonej publicznej oznaczone symbolem ZP oraz dróg publicznych:

- 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, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
 - 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:
 - a) tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM),
 - b) rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 5) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 3) w zakresie odnawialnych źródeł energii - zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Mieście;
- 5) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
- a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - b) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych: studni kopanych, szamb oraz składowisk odpadów,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny zabudowy oznaczone symbolami: MW, MW/U, UC, 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,
 - b) tereny zabudowy oznaczone symbolem UOK zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełniania i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - c) wyznacza się strefy ochrony zespołów wartościowej zieleni, w których obowiązuje:
 - nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu oraz realizacji dróg, dojazdów,
 - w przypadku wyznaczenia na rysunku planu osi przejazdu – dopuszczenie realizacji dróg i dojazdów wyłącznie w pasie o szerokości 3,0 m po każdej stronie tej osi,
 - zakaz realizacji budynków,
 - nakaz urządzenia terenu biologicznie czynnego na powierzchni stanowiącej minimum 65% powierzchni strefy.

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody ustanowione zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3, poz. 24), dla których zasady ochrony zostały ustalone uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 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 na całym obszarze wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem R oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą, i wymienione w poniższej tabeli, dla których wprowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Numer i data wpisu do rejestru
R1	ul. Henryka Sienkiewicza 72	Fabryka Taśm Gumowych Józefa Balle, od 1909 r. Fabryka Tkanin Technicznych Michała Nutkiewicza	A/296 z 05.04.1984 r.
R2a R2b R2c	ul. Henryka Sienkiewicza 100	zespół willowy Henryka Michela (a: willa, b: oficyna - stajnia i wozownia, c: ogród)	A/367 z 16.11.1996 r.

- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar planu, 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 strefy ochrony konserwatorskiej, stanowiące fragmenty historycznych układów urbanistycznych i krajobrazu kulturowego wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami: „Osada Prządków” i „Nowa Dzielnica” – oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) w terenach: 1.4.MW/U, 1.5.MW/U, 2.1.MW/U, 4.1.MW/U i 5.1.MW/U ochronę historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórzy z istniejącą zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy,
 - b) w przypadku oznaczonych na rysunku planu historycznych granic działek nakaz zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej oraz w nawierzchni posadzki podziałów własnościowych stanowiących cechy historyczne oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,
 - c) dla budynków lokalizowanych w linii zabudowy pierzejowej w terenach 4.3.MW/U i 5.1.MW/U od strony ulicy 2KDZ, z wyłączeniem narożników znajdujących się w strefach C, nakaz zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej podziałów na segmenty o szerokości od 20 do 24 m, z dopuszczeniem zwiększenia szerokości do 32 m dla segmentów skrajnych oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,
 - d) zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni asfaltowych w podwórzach;
- 5) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą, 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 zewnętrznej stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku,

b) użycie dla zewnętrznej stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej, materiałów zewnętrznych zgodnych z cechami historycznymi zabytku, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,

c) dla kamienic oraz budynków mieszkalnych wskazanych w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych:

- 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 przebudowa, zgodnie z cechami historycznymi zabytku:

- w elewacjach frontowych - wyłącznie w kondygnacji parteru,

- w oznaczonych na rysunku planu ścianach zewnętrznych istniejących budynków wymagających ukształtowania jako elewacje frontowe,

- w pozostałych elewacjach,

- zmiana szerokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem odwzorowania szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku,

- realizacja nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz balkonów, w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży na elewacji oraz odwzorowanie szerokości otworów występujących w elewacji stanowiących cechę historyczną zabytku, wyłącznie:

- w oznaczonych na rysunku planu ścianach zewnętrznych istniejących budynków wymagających ukształtowania jako elewacje frontowe,

- w ścianach od strony podwórzy,

- realizacja balkonów na elewacjach niewymienionych w tiret trzeciej, w tym elewacjach frontowych, zgodnie z cechami historycznymi zabytku,

d) dla budynków pozostałych:

- 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 przebudowa, zgodnie z cechami historycznymi zabytku – wyłącznie w kondygnacji parteru,

- zakaz zmiany szerokości otworów okiennych i drzwiowych,

- zakaz realizacji balkonów,

- realizacja nowych otworów okiennych i drzwiowych, w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży na elewacji oraz odwzorowanie szerokości otworów występujących w elewacji stanowiących cechę historyczną zabytku, wyłącznie w ścianach bocznych budynków,

e) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,

f) odtworzenie zamurowanych otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku,

- g) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
 - h) zakaz zewnętrznej termomodernizacji elewacji zabytków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
 - i) zakaz montażu: parapetów, rynien i rur spustowych z PCV na elewacjach frontowych,
 - j) zakaz użycia materiałów wykończeniowych powodujących zatarcie cech historycznych zabytku,
 - k) stosowanie indywidualnego opracowania artystycznego w postaci muralu lub instalacji artystycznej lub zagospodarowanie zielenią wyłącznie na pozbawionych detalu architektonicznego ścianach bocznych budynków mieszkalnych, kamienic frontowych lub oficyn, a także ścianach tylnych oficyn (w tym oznaczonych na rysunku planu ścianach zewnętrznych istniejących budynków wymagających ukształtowania jako elewacje frontowe),
 - l) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 7) w zakresie rozbudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- a) zakaz rozbudowy jeżeli jest to określone w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, zakaz ten nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa i zadaszenie oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe,
 - b) dla pozostałych obiektów dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych oraz poniższych warunków:
 - realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej,
 - stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia;
- 8) dopuszcza się zmianę geometrii dachu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, o ile nie jest to zakazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) realizacja okien połaciowych oraz lukarn w sposób podporządkowany architekturze zabytkowej,
 - b) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku, takich jak: attyki, szczyty, ryzality;
- 9) 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 do wysokości nie większej niż maksymalna wysokość zabudowy wyznaczona w ustaleniach szczegółowych dla terenów, o ile nie jest wskazane inaczej w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych,
 - b) realizacja nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
 - c) realizacja nadbudowy w sposób niezaprzeczający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany zabytek, takich jak: gzymsy, attyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach zabytku;
- 10) w terenie 5.2.UOK wyznacza się ogrodzenie historyczne, dla którego obowiązuje nakaz zachowania, a w przypadku zniszczenia ogrodzenia, nakaz jego odbudowy z odtworzeniem: wysokości, formy, materiału i detali.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod: drogi, dojścia i dojazdy oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach ochronnych od elektroenergetycznych linii kablowych o napięciu 15 kV – do 1,0 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji elektroenergetycznych linii kablowych zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłej, wynoszących:
 - a) dla rurociągów o średnicy do Dn 100 mm – do 2,50 m od osi między rurociągami,
 - b) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 100 mm do Dn 150 mm – do 2,75 m od osi między rurociągami,
 - c) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 150 mm do Dn 250 mm – do 3,75 m od osi między rurociągami,
 - d) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 250 mm do Dn 500 mm – do 4,10 m od osi między rurociągami,
 - e) dla rurociągów o średnicy powyżej Dn 500 mm – do 6,50 m od osi między rurociągami;
- 4) w przypadku likwidacji sieci ciepłej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 5) zakaz lokalizacji budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem oraz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania w pasach ochronnych od infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, wynoszących:
 - a) dla przewodów wodociągowych:
 - o średnicy do Ø250mm – do 3 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - o średnicy powyżej Ø250mm do Ø500mm – do 5 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - o średnicy powyżej Ø500mm do Ø1000mm – do 8 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od ich rodzaju i przekroju – do 5 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu, wraz z terenem nad przewodem;
- 6) w przypadku likwidacji infrastruktury wodociągowej lub kanalizacyjnej zakaz dotyczący pasów ochronnych nie obowiązuje;
- 7) dopuszczenie lokalizacji drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 1,0 m od zewnętrznej krawędzi kabli energetycznych oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od zewnętrznej krawędzi przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, wyłącznie w przypadku zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających trwałą ochronę infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem przez system korzeniowy;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;

- 9) nakaz, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta:
- a) powierzchnią stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią górną o rzędnej 324 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - b) powierzchnią stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią górną o rzędnej 325,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym;
- 10) w przypadku, gdy powierzchnie ograniczające przeszkody, o których mowa w pkt. 9, nakładają się na siebie wysokość maksymalną obiektów stanowi wartość niższa;
- 11) ograniczenie wysokości, o którym stanowi pkt 9:
- a) obejmuje również: kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody;
- 12) zakazy wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa: zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, na obszarze całego planu.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu drogowo-ulicznego;
- 2) budowę nowego układu drogowo-ulicznego w postaci dróg publicznych;
- 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;
- 6) ulice zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym: istniejąca ulica zbiorcza oznaczona symbolem 1KDZ+T (odcinek ul. Jana Kilińskiego) oraz projektowana ulica zbiorcza oznaczona symbolem 2KDZ;
- 7) ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego – istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL+T (odcinek ul. Jana Kilińskiego), 2KDL (ul. Orla), 3KDL (ul. Stanisława Wigury) i 4KDL (fragment ul. Henryka Sienkiewicza);
- 8) ulice stanowiące układ uzupełniający: projektowana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD oraz istniejąca ulica dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD (fragment ul. Targowej);
- 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,
 - c) poprzez drogi, dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej publicznej ZP oraz placów publicznych PP.

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

- 1) dla samochodów osobowych:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie, a w przypadku działek narożnych o powierzchni do 2 000 m² – minimum 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
- b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 5 stanowisk na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych – minimum 10 stanowisk na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla muzeów – minimum 2 stanowiska na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m², budynków administracji publicznej, biur i pozostałych usług – minimum 5 stanowisk na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- f) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – minimum 25 stanowisk na 1 000 m² powierzchni użytkowej,
- g) dla obiektów produkcyjnych – minimum 5 stanowisk na 1 000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów – minimum:

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

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

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

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

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

5. Ustala się zasady realizacji parkingów:

- 1) dla terenu 3.5.KS - minimum 1 drzewo na każde 3 miejsca parkingowe dla samochodów,
 - 2) dla pozostałych terenów przy realizacji parkingów o wielkości powyżej 10 miejsc parkingowych - minimum 1 drzewo na każde rozpoczęte 6 miejsc parkingowych
- z wymogiem rozmieszczenia co najmniej 50% nasadzeń równomiernie pomiędzy stanowiskami.

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

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;

- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach: dróg publicznych, placów publicznych, zieleni urządzonej publicznej, w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy od strony przestrzeni publicznej, 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 zlokalizowana wzdłuż al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych - Kolektor Ie zlokalizowany wzdłuż ulic: Targowej i Edwarda Abramowskiego;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg niskiego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Targowej;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociągi wody gorącej 2xDn 600 zlokalizowane w ul. Targowej oraz 2xDn 500 zlokalizowane w al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Milionowa 110/15 kV.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla całego obszaru objętego planem – 30%.

§ 15. 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: KDZ+T, KDZ, KDL+T, KDL i KDD;
- 2) parków oznaczonych symbolem ZP;
- 3) placów oznaczonych symbolem PP;
- 4) 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 4, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.5.MW** i **2.6.MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) garaże wielostanowiskowe.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 2.5.MW: maksimum 50%,
- w terenie 2.6.MW: maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 2.5.MW: minimum 0,5, maksimum 2,0,
- w terenie 2.6.MW: minimum 0,1, maksimum 1,6,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenie 2.5.MW: dla zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 16 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m,
- w terenie 2.6.MW: maksimum 16 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej w terenie 2.5.MW: 4 m,

c) dachy: płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m². Parametr ten nie dotyczy 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.

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

- 1) wielkość działki: minimum 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.2.MW/U, 1.4.MW/U, 1.5.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 3.8.MW/U, 3.9.MW/U, 3.10.MW/U, 3.11.MW/U, 3.12.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U i 5.1.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) garaże wielostanowiskowe,
- c) w terenie 3.11.MW/U - zabudowa produkcyjna, z wyłączeniem produkcji uciążliwej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 25 Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy do wysokości 21,0 m
E2	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 35 Kamienica narożna (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy do wysokości 21,0 m
E3	ul. Orla 12 Kamienica (budynek frontowy)	brak szczególnego zakresu działań
E4	ul. Orla 16 Kamienica wielkomiejska (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy
E5	ul. Orla 18 Budynek mieszkalny (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy
E6	ul. Orla 3 Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	dopuszczenie nadbudowy wyłącznie dla budynku frontowego
E7	ul. Orla 5 Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	dopuszczenie nadbudowy wyłącznie dla budynku frontowego
E8	ul. Orla 9 Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	dopuszczenie nadbudowy wyłącznie dla budynku frontowego
E9	ul. Orla 11 Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	dopuszczenie nadbudowy wyłącznie dla budynku frontowego
E10	ul. Orla 15 Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy
E11	ul. Orla 17/19 Budynek mieszkalny (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4,0 m
E12	ul. Orla 17/19 Budynek mieszkalny (budynek dawnej portierni)	dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4,0 m
E13	ul. Henryka Sienkiewicza 82/84 Zespół fabryczny (budynek fabryczny frontowy)	brak szczególnego zakresu działań
E14a E14b E14c E14d E14e E14f E14g	ul. Henryka Sienkiewicza 82/84 Zespół fabryczny (a: budynek mieszkalno-biurowy w podwórzu, b-g: wozownia i budynki produkcyjne)	a) dla budynków: E14a, E14b, E14c, E14d - dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4,0 m, b) dla budynku E14f – nakaz zachowania szedów, c) dla budynku E14e – zmiana geometrii dachu nie może zaburzyć struktury zespołu fabrycznego z dominantą wieży
E15	ul. Stanisława Wigury 21 Budynek fabryczny (przędzalnia)	zakaz zmiany geometrii dachu
E16	ul. Stanisława Wigury 21 Budynek fabryczny (portiernia)	a) dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ścian nadbudowywanych kondygnacji o minimum 5,0 m od lica elewacji frontowej, b) dopuszczenie nadbudowy do wysokości 18,5 m

E17	ul. Edwarda Abramowskiego 14 Kamienica (budynek frontowy)	brak szczególnego zakresu działań
E18	ul. Edwarda Abramowskiego 16 Kamienica (budynek frontowy)	brak szczególnego zakresu działań
E19	ul. Edwarda Abramowskiego 18 Kamienica (budynek frontowy)	brak szczególnego zakresu działań
E20a E20b	ul. Jana Kilińskiego 169 Budynek fabryczny	a) dla zabytku E20b: dopuszczenie nadbudowy do wysokości 16,0 m, b) zakaz zmiany geometrii dachów
E21	ul. Jana Kilińskiego 169 Budynek fabryczny z kominem	a) nakaz zachowania komina, b) zakaz zmiany geometrii dachu
E22	ul. Edwarda Abramowskiego 28 Kamienica (budynek frontowy)	brak szczególnego zakresu działań
E23	ul. Edwarda Abramowskiego 30 Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	brak szczególnego zakresu działań
E24	ul. Edwarda Abramowskiego 40 Kamienica (budynek frontowy)	brak szczególnego zakresu działań
E25	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 39 Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4,0 m wyłącznie dla budynku frontowego
E26	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 41 Kamienica (dom mieszkalny)	brak szczególnego zakresu działań
E27	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 43 Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	dopuszczenie nadbudowy do wysokości 21,0 m wyłącznie dla budynku frontowego
E28	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 45 Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4,0 m wyłącznie dla budynku frontowego
E29	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 47 Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4,0 m wyłącznie dla budynku frontowego
E30	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 49 Kamienica (dom mieszkalny)	dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4,0 m
E31	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 51 Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	dopuszczenie nadbudowy do wysokości 21,0 m wyłącznie dla budynku frontowego
E32	al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 55 Kamienica narożna (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy do wysokości 21,0 m
E33	ul. Targowa 47 Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	dopuszczenie nadbudowy wyłącznie dla budynku frontowego

E34a E34b E34c	ul. Targowa 51 Kamienica (a: budynek frontowy, b: oficyna poprzeczna, c: oficyna północna)	a) dla budynku E34a - dopuszczenie nadbudowy, b) dla budynku E34b - dopuszczenie nadbudowy
E35	ul. Jana Kilińskiego 136A Dom mieszkalny	brak szczególnego zakresu działań
E37	ul. Jana Kilińskiego 152 Kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie nadbudowy
E38	ul. Jana Kilińskiego 156 Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	dopuszczenie nadbudowy wyłącznie dla budynku frontowego
E39	ul. Jana Kilińskiego 166 Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	dopuszczenie nadbudowy wyłącznie dla budynku frontowego

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:

- w terenach: 1.4.MW/U, 1.5.MW/U, 3.11.MW/U, 3.12.MW/U i 4.1.MW/U: maksimum 65%, z zastrzeżeniem działek narożnych w terenie 4.1.MW/U o powierzchni do 2 000 m², dla których ustala się maksimum 75% oraz działki narożnej w terenie 3.12.MW/U o powierzchni do 400 m², dla której ustala się maksimum 100%,
- w terenie 2.1.MW/U: maksimum 70%,
- w terenach: 1.2.MW/U, 2.2.MW/U, 3.2.MW/U i 3.3.MW/U: maksimum 60%, z zastrzeżeniem działki w terenie 3.3.MW/U o powierzchni do 500 m², dla której ustala się maksimum 90%,
- w terenach: 2.3.MW/U, 3.6.MW/U, 3.9.MW/U, 4.3.MW/U i 5.1.MW/U: maksimum 60%, z zastrzeżeniem działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 90% oraz działek narożnych w terenach 3.9.MW/U i 5.1.MW/U o powierzchni do 1 200 m² i działki narożnej w terenie 5.1.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDZ+T i 2KDZ o powierzchni do 1 800 m², dla których ustala się maksimum 70%,
- w terenie 2.7.MW/U: maksimum 40%, z zastrzeżeniem działki narożnej o powierzchni do 1 400 m², dla której ustala się maksimum 60%,
- w terenie 3.8.MW/U: maksimum 50%,
- w terenie 3.10.MW/U: maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 1.2.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,4,
- w terenie 1.4.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,9,
- w terenie 1.5.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,3,
- w terenie 2.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,5, z zastrzeżeniem działki narożnej o powierzchni do 1 200 m², dla której ustala się maksimum 4,2,
- w terenach 3.2.MW/U i 3.3.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,6, z zastrzeżeniem działki w terenie 3.3.MW/U o powierzchni do 500 m², dla której ustala się maksimum 4,5,
- w terenach: 2.2.MW/U, 2.3.MW/U i 5.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek narożnych w terenie 5.1.MW/U o powierzchni do 1 200 m², dla których ustala się maksimum 3,5 oraz działki narożnej w terenie 5.1.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDZ+T i 2KDZ o powierzchni do 1 800 m², dla której ustala się maksimum 3,9,

- w terenie 2.7.MW/U: minimum 0,5, maksimum 2,6, z zastrzeżeniem działki narożnej o powierzchni do 1 400 m², dla której ustala się maksimum 4,2,
- w terenie 3.6.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,6,
- w terenie 3.8.MW/U: minimum 0,1, maksimum 1,6,
- w terenie 3.9.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,4, z zastrzeżeniem działki narożnej o powierzchni do 1 200 m², dla której ustala się maksimum 2,8,
- w terenie 3.10.MW/U: minimum 0,3, maksimum 1,2,
- w terenie 3.11.MW/U: minimum 0,1, maksimum 2,1,
- w terenie 3.12.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,6, z zastrzeżeniem działki narożnej o powierzchni do 400 m², dla której ustala się maksimum 4,0,
- w terenach 4.1.MW/U i 4.3.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,9, z zastrzeżeniem działki narożnej w terenie 4.1.MW/U o powierzchni do 2 000 m², dla której ustala się maksimum 5,3 oraz działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 6,0,

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, lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy do 100% powierzchni objętej liniami zabudowy,
- intensywności zabudowy o 0,4,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%, z zastrzeżeniem działki narożnej w terenie 3.12.MW/U o powierzchni do 400 m² oraz działki w terenie 3.3.MW/U o powierzchni do 500 m², dla których ustala się minimum 0%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie B oznaczonej na rysunku planu – minimum 18,0 m, maksimum 30,0 m,
- w strefach C oznaczonych na rysunku planu – minimum 18,0 m, maksimum 25,0 m,
- w strefach D oznaczonych na rysunku planu – minimum 14,0 m, maksimum 22,0 m,
- w terenie 1.2.MW/U: maksimum 21,0 m,
- w terenie 1.4.MW/U (poza strefą D oznaczoną na rysunku planu) dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 21,0, z wyjątkiem pasa o szerokości 3,0 m od linii zabudowy zlokalizowanej od strony terenu 1KDL+T (ul. Jana Kilińskiego), dla którego ustala się minimum 14,0 m, maksimum 18,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m,
- w terenach: 1.5.MW/U, 3.9.MW/U, 3.10.MW/U i 3.12.MW/U dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 18,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 8,0 m,
- w terenach: 2.1.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 4.3.MW/U (poza strefami C oznaczonymi na rysunku planu) dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 21,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m,
- w terenie 2.2.MW/U dla zabudowy frontowej – minimum 18,0 m, maksimum 25,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 25,0 m,
- w terenach 3.8.MW/U i 3.11.MW/U: maksimum 18,0 m,
- w terenie 4.1.MW/U (poza strefą B oznaczoną na rysunku planu) dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 22,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m,

- w terenie 5.1.MW/U (poza strefą C oznaczoną na rysunku planu) dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 21,0, z wyjątkiem pasa o szerokości 3,0 m od linii zabudowy zlokalizowanej od strony terenu 1KDZ+T (ul. Jana Kilińskiego) oraz działki narożnej zlokalizowanej od strony 1KDZ+T (ul. Jana Kilińskiego) i ul. Fabrycznej (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) o powierzchni do 1 200 m², dla których ustala się minimum 14,0 m, maksimum 18,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18,0 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4 m,

c) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) w terenie 5.1.MW/U (w strefie C oznaczanej na rysunku planu) wprowadza się strefę realizacji podcieni o szerokości 1,0 m oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz zabudowy do wysokości 4,0 m licząc od poziomu terenu, w tym realizacji pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,

b) w terenach 3.9.MW/U i 5.1.MW/U (poza strefą C oznaczoną na rysunku planu) wprowadza się strefy realizacji podcieni o wymiarach poziomych mierzonych wzdłuż linii zabudowy pierzejowej – 5 m x 5 m, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz zabudowy do wysokości 4,0 m licząc od poziomu terenu, w tym realizacji pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,

c) strefy, o których mowa w lit. a i b, stanowią ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez prześwity lub podcienia w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

d) w terenie 4.3.MW/U – nakaz zachowania komina oznaczonego na rysunku planu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 800 m², z zastrzeżeniem działek w terenie 3.12.MW/U, dla których ustala się 300 m², działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ, dla której ustala się 600 m², działek w terenie 1.2.MW/U, dla których ustala się 3 800 m², działek w terenie 3.8.MW/U, dla których ustala się 4 600 m² oraz działek w terenie 3.11.MW/U, dla których ustala się 8 000 m². Parametry te nie dotyczą 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.

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

1) wielkość działki: minimum 800 m² z zastrzeżeniem działek w terenie 3.12.MW/U, dla których ustala się minimum 300 m², działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ, dla której ustala się minimum 600 m², działek w terenie 1.2.MW/U, dla których ustala się 3 800 m², działek w terenie 3.8.MW/U, dla których ustala się 4 600 m² oraz działek w terenie 3.11.MW/U, dla których ustala się 8 000 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 20 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem działek w terenach: 1.4.MW/U, 4.1.MW/U i 5.1.MW/U graniczących z drogami publicznymi: 1KDL+T, 1KDZ+T, 2KDZ oraz al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem) oraz działek w terenach 2.1.MW/U i 3.9.MW/U graniczących z drogą publiczną 1KDL oraz ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Edwarda Abramowskiego (zlokalizowanymi poza obszarem objętym planem), dla których ustala się 79° - 90°, a także działek w terenie 3.8.MW/U graniczących z ul. Henryka Sienkiewicza (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem), dla których ustala się 50° - 90°.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3.UC** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) garaże wielostanowiskowe.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 80%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 2,0, maksimum 5,1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie A oznaczonej na rysunku planu:
 - dla zabudowy frontowej – minimum 14 m, maksimum 35,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy: maksimum 35,0 m,
 - dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 50,0 m na 50% powierzchni strefy,
- w strefie D oznaczonej na rysunku planu – minimum 14 m, maksimum 22 m,
- dla zabudowy frontowej (poza strefami A i D wyznaczonymi na rysunku planu) – minimum 14,0 m, maksimum 21,0 m,
- dla pozostałej zabudowy zlokalizowanej w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających terenów 1.4.MW/U i 1.5.MW/U: maksimum 21,0 m,
- dla pozostałej zabudowy: maksimum 35,0 m,

b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4 m,

c) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dla zabudowy zlokalizowanej w strefie A wyznaczonej na rysunku planu:

- a) zakaz sytuowania budynków lub ich części o wysokości przekraczającej 35,0 m na odcinkach linii zabudowy pierzejowej dłuższych niż 30,0 m,
- b) nakaz kompozycyjnego wyodrębnienia fragmentów elewacji o maksymalnej szerokości 30 m, na całej wysokości elewacji,
- c) w przypadku kompozycyjnego wyodrębnienia, o którym mowa w lit. b nakaz zastosowania jednego z poniższych rozwiązań:
 - zastosowania odrębnych materiałów wykończeniowych dla sąsiadujących ze sobą fragmentów elewacji,
 - zastosowania elementu dystansującego sąsiadujące ze sobą fragmenty elewacji o szerokości min. 0,3 m w postaci uskoku w elewacji wykończonego odrębnymi materiałami elewacyjnymi lub kolorystyką.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2 400 m². Parametr ten nie dotyczy 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.

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

- 1) wielkość działki: minimum 2 400 m²;

- 2) szerokość frontu działki: minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 79° - 90°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1.UOK**, **3.4.UOK** i **5.2.UOK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego i kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) budynki zamieszkania zbiorowego,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) garaże wielostanowiskowe.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E36	ul. Targowa 61/63 Willa	a) zmiana geometrii dachu z zachowaniem półkolistego elementu budynku znajdującego się po północnej stronie b) rozbudowa z uwzględnieniem zachowania charakterystycznego półkolistego elementu budynku znajdującego się po północnej stronie
E40	ul. Targowa 57 Dom mieszkalny	a) zakaz zmiany geometrii dachu b) zakaz rozbudowy
E41	ul. Targowa 61/63 Willa	a) zakaz zmiany geometrii dachu b) zakaz rozbudowy
E42	ul. Targowa 61/63 Szkoła	a) zakaz zmiany geometrii dachu b) zakaz rozbudowy
E43	ul. Targowa 65 Zespół fabryczny (Centrala Handlowa)	a) zakaz zmiany geometrii dachu b) zakaz 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:
 - w terenach 3.1.UOK i 3.4.UOK: maksimum 30%,
 - w terenie 5.2.UOK: maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenach 3.1.UOK i 3.4.UOK: minimum 0,1, maksimum 1,2,
 - w terenie 5.2.UOK: minimum 0,1 maksimum 1,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenach 3.1.UOK i 3.4.UOK: maksimum 18,0 m,

- w terenie 5.2.UOK: maksimum 21,0 m,

b) dachy: płaskie.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 3.1.UOK: 10 000 m²;

2) w terenie 3.4.UOK: 6 000 m²;

3) w terenie 5.2.UOK: 4 000 m² ;

– parametry te nie dotyczą 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.

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

1) wielkość działki:

a) w terenie 3.1.UOK: minimum 10 000 m²,

b) w terenie 3.4.UOK: minimum 6 000 m²,

c) w terenie 5.2.UOK: minimum 4 000 m²;

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

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° - 90°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.5.KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny parkingów,

b) tereny garaży podziemnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z liniami rozgraniczającymi;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksimum 5%,

b) intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,05,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

3) parametry kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) wysokość zabudowy: maksimum 3,0 m,

b) dachy płaskie,

c) zakaz wykonywania nawierzchni z następujących materiałów: asfaltu, płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 0,5 x 0,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1 200 m². Parametr ten nie dotyczy 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.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 1 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.7.ZP** i **4.2.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi, dojścia i dojazdy,
 - b) drogi rowerowe i miejsca postojowe dla rowerów,
 - c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych oraz nadziemnych złączy kablowych o powierzchni przekraczającej 1 m²,
 - d) w terenie 3.7.ZP: kioski, sanitariaty, obiekty małej gastronomii, urządzenia sportowe i rekreacyjne.

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

- 1) położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w terenie 3.7.ZP:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 2%,
- intensywność zabudowy: minimum 0,0, maksimum 0,02,

b) w terenie 4.2.ZP:

- zakaz zabudowy,
- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
- intensywność zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) w terenie 3.7.ZP:

- wysokość zabudowy: maksimum 3,0 m,
- dachy płaskie,

b) w terenie 4.2.ZP: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;

4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak: asfalt z wyłączeniem dróg rowerowych w terenie 3.7.ZP, płyty betonowe pełne lub ażurowe większe niż 0,5 m x 0,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie 3.7.ZP: minimum 17 000 m². Parametr ten nie dotyczy 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.

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

1) wielkość działki:

a) w terenie 3.7.ZP: minimum 17 000 m²,

b) w terenie 4.2.ZP: minimum 1 000 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 10 m;

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1.PP** i **2.4.PP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny placów publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi, dojścia i dojazdy,

b) drogi rowerowe i miejsca postojowe dla rowerów,

c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych oraz nadziemnych złączy kablowych o powierzchni przekraczającej 1 m².

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,

c) intensywność zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 1.1.PP: minimum 5%,

- w terenie 2.4.PP: minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz wykonywania nawierzchni z materiałów, takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe o wymiarach powyżej 0,5 x 0,5 m.

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

1) wielkość działki: minimum 500 m²;

2) szerokość frontu działki: minimum 10,0 m;

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych - ulice klasy zbiorczej i lokalnej z torowiskiem tramwajowym oraz ulice klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zielen, 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 1KDZ+T – ul. Jana Kilińskiego na odcinku od ul. Orlej do ul. Fabrycznej:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe, z dopuszczeniem wydzielenia,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,0 m do 42,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ – ulica projektowana:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,0 m do 25,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL+T – ul. Jana Kilińskiego na odcinku od al. Marszałka Józefa Piłsudskiego do ul. Orlej:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,5 m do 25,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ul. Orla:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – ul. Stanisława Wigury:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,5 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL – fragment ul. Henryka Sienkiewicza:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – od 11,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się:
 - nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zielen,
 - zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni asfaltowych;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – fragment ul. Targowej:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 m do 1,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 24. Dane przestrzenne dla projektu planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

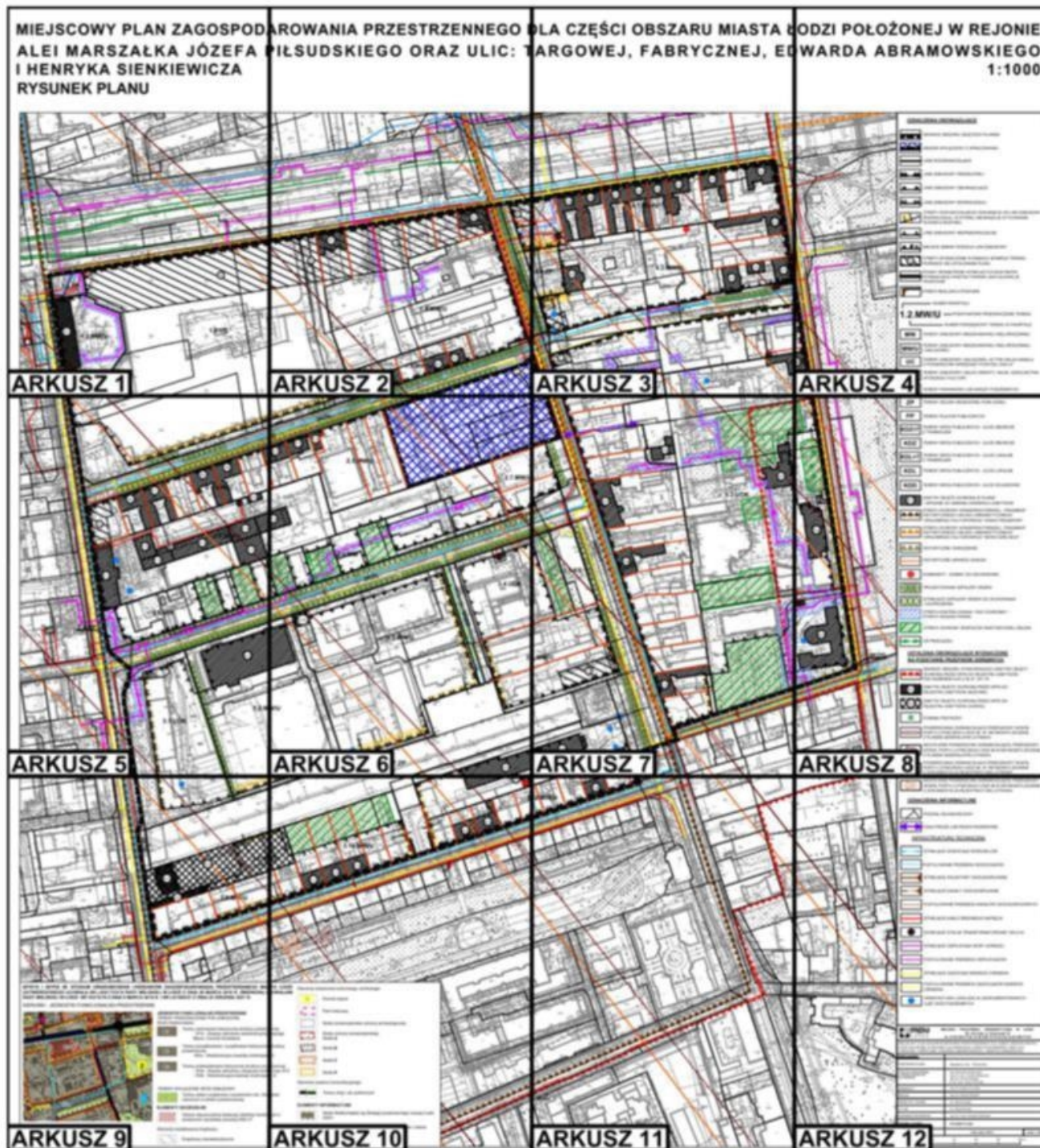
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

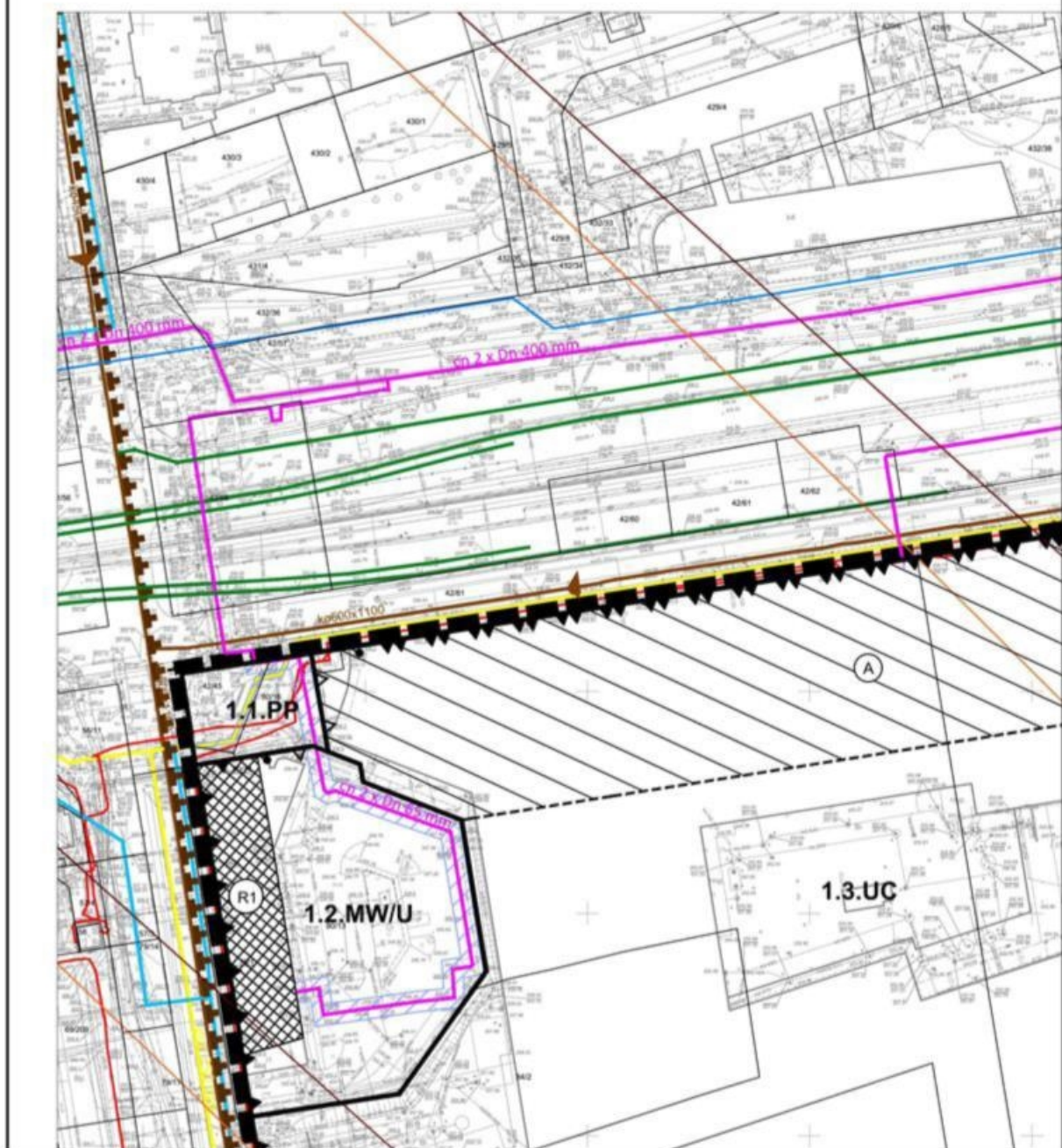
Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXV/1938/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 września 2022 r.



ARKUSZ ZBIORCZY

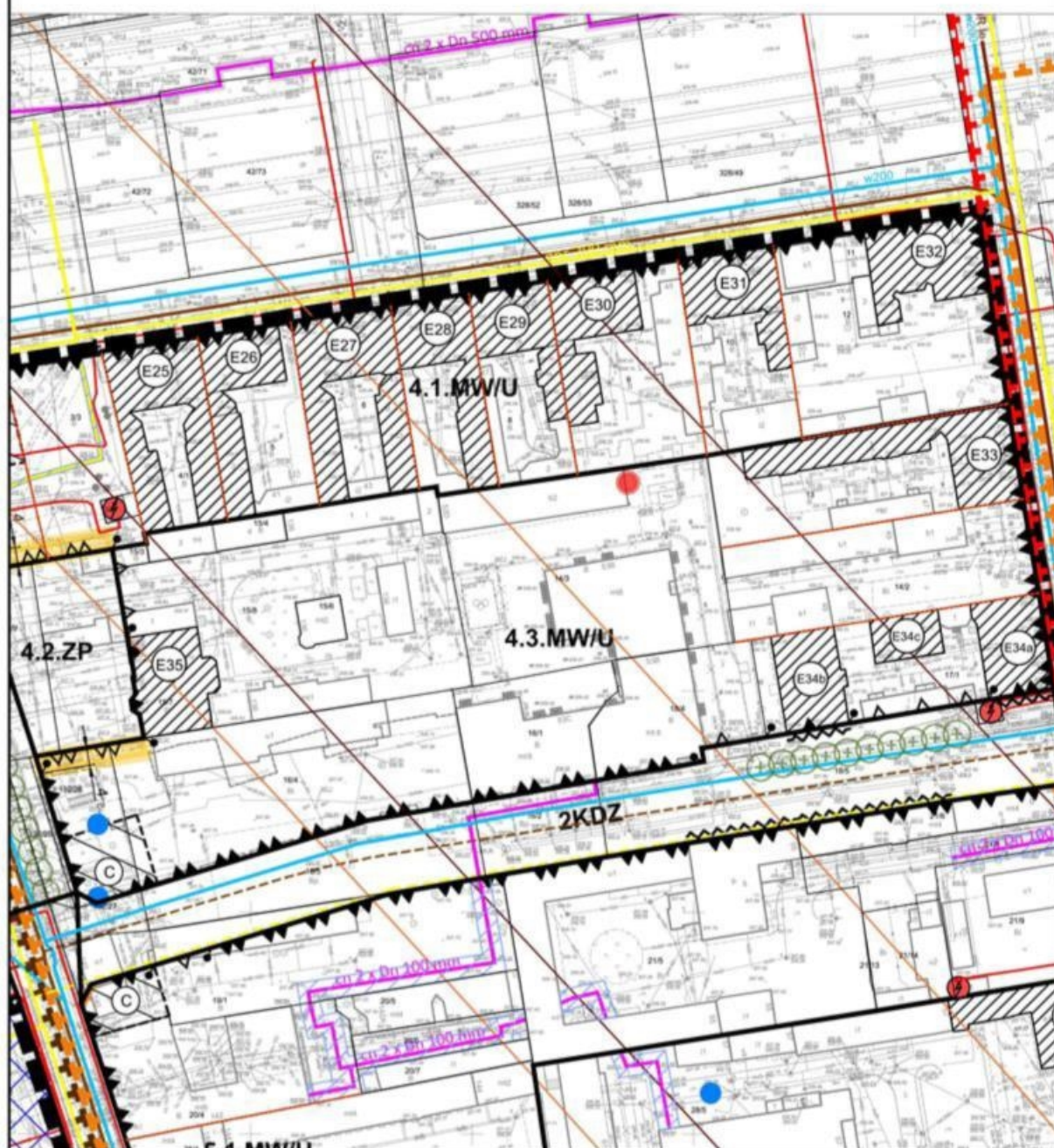
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PŁATOWSKIEGO I HENRYKA SIENKIEWICZA RYSUNEK PLANU



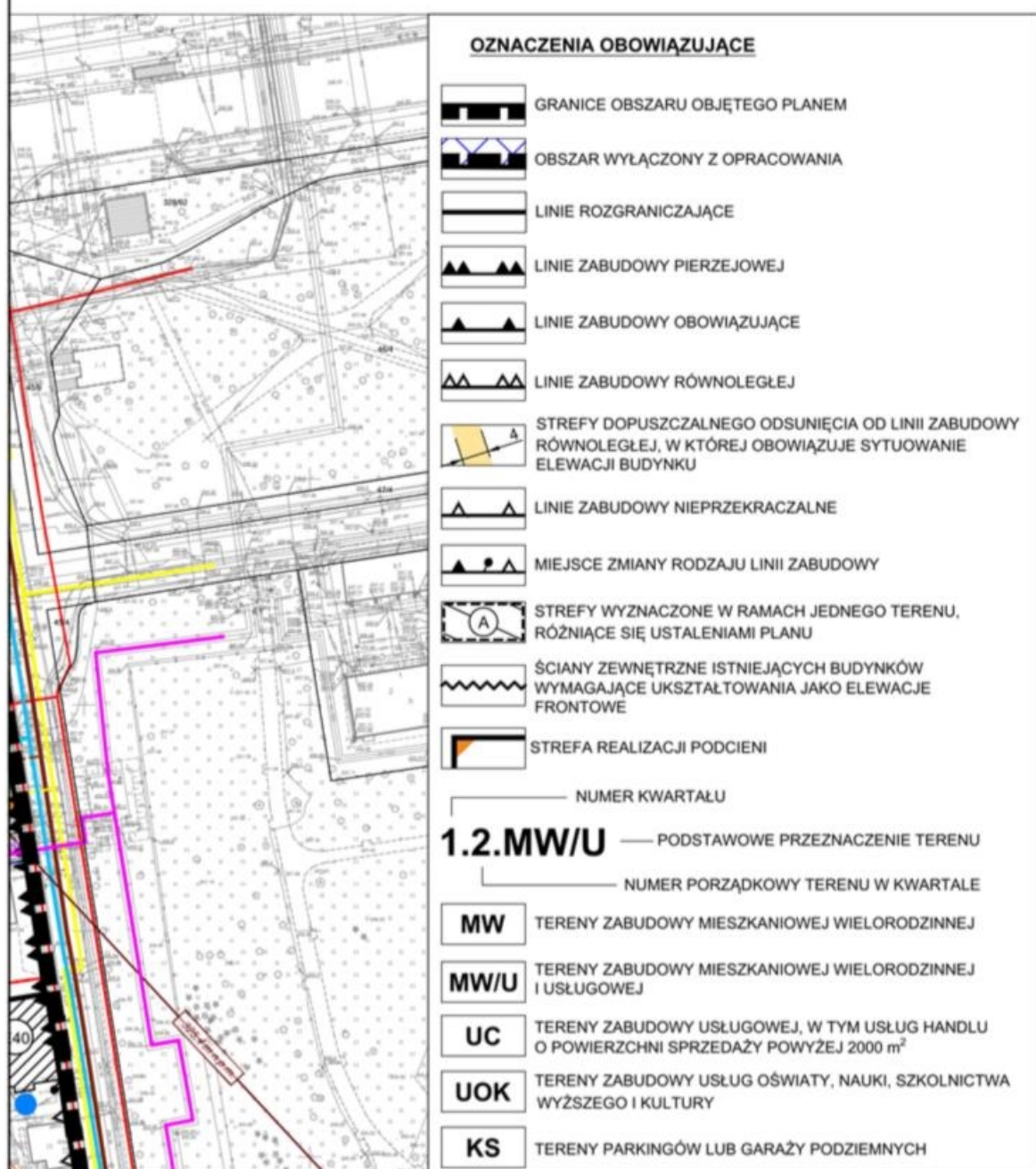
AROWANIA PRZESTRZENNEGO D PIŁSUDSKIEGO ORAZ ULIC: T

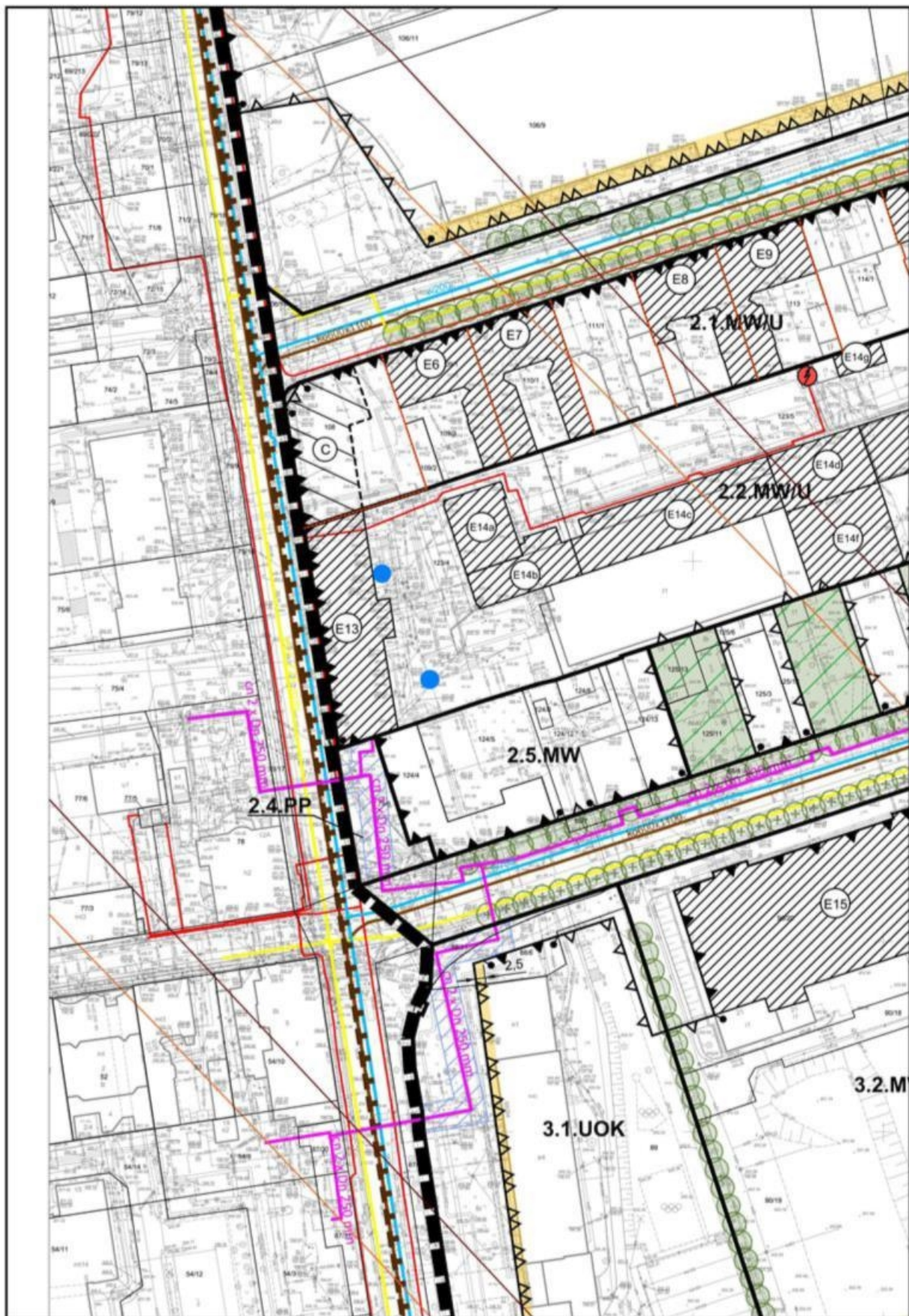


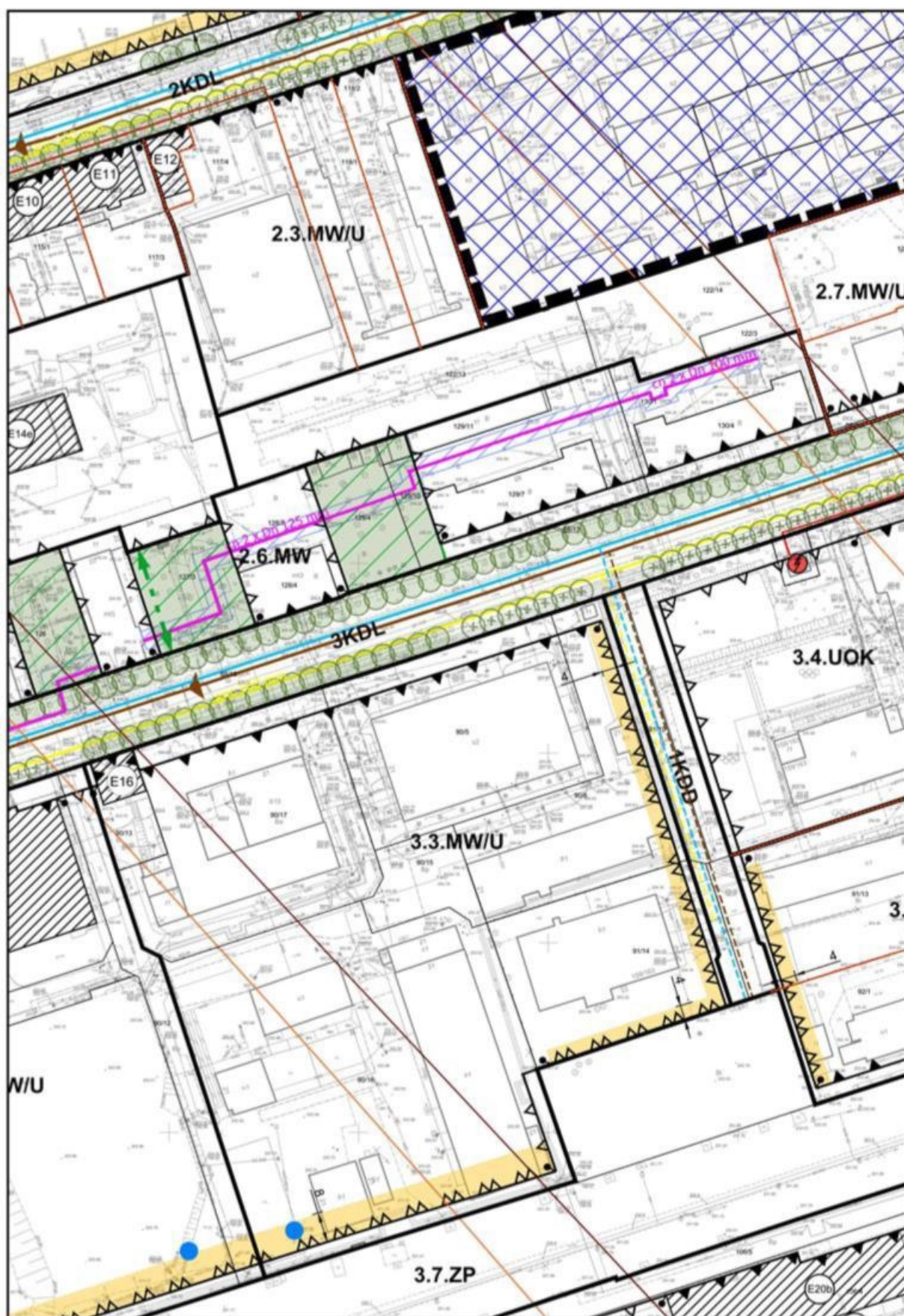
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDŹ ARGOWEJ, FABRYCZNEJ, ED

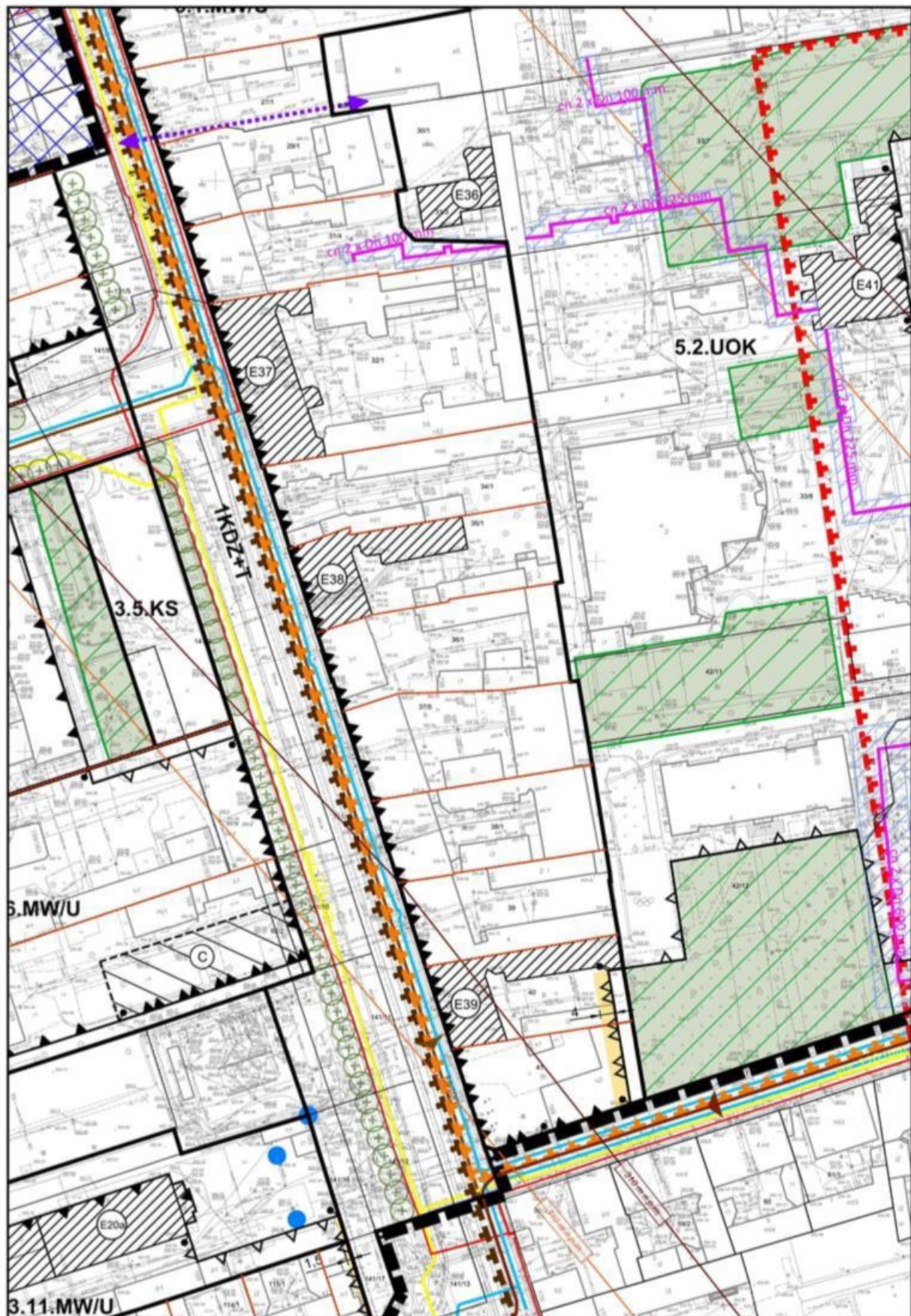


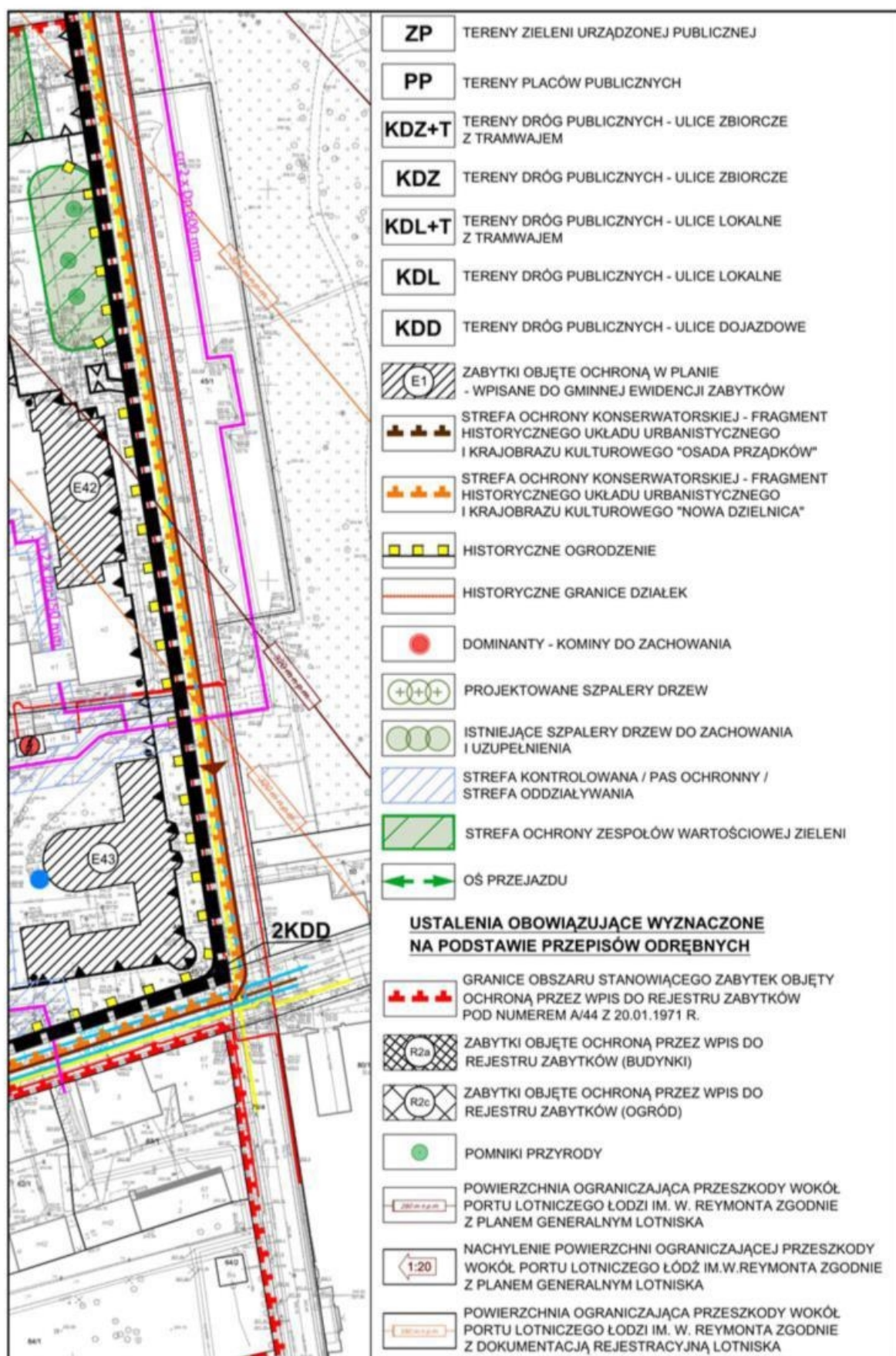
ODZI POŁOŻONEJ W REJONIE WARDA ABRAMOWSKIEGO 1:1000

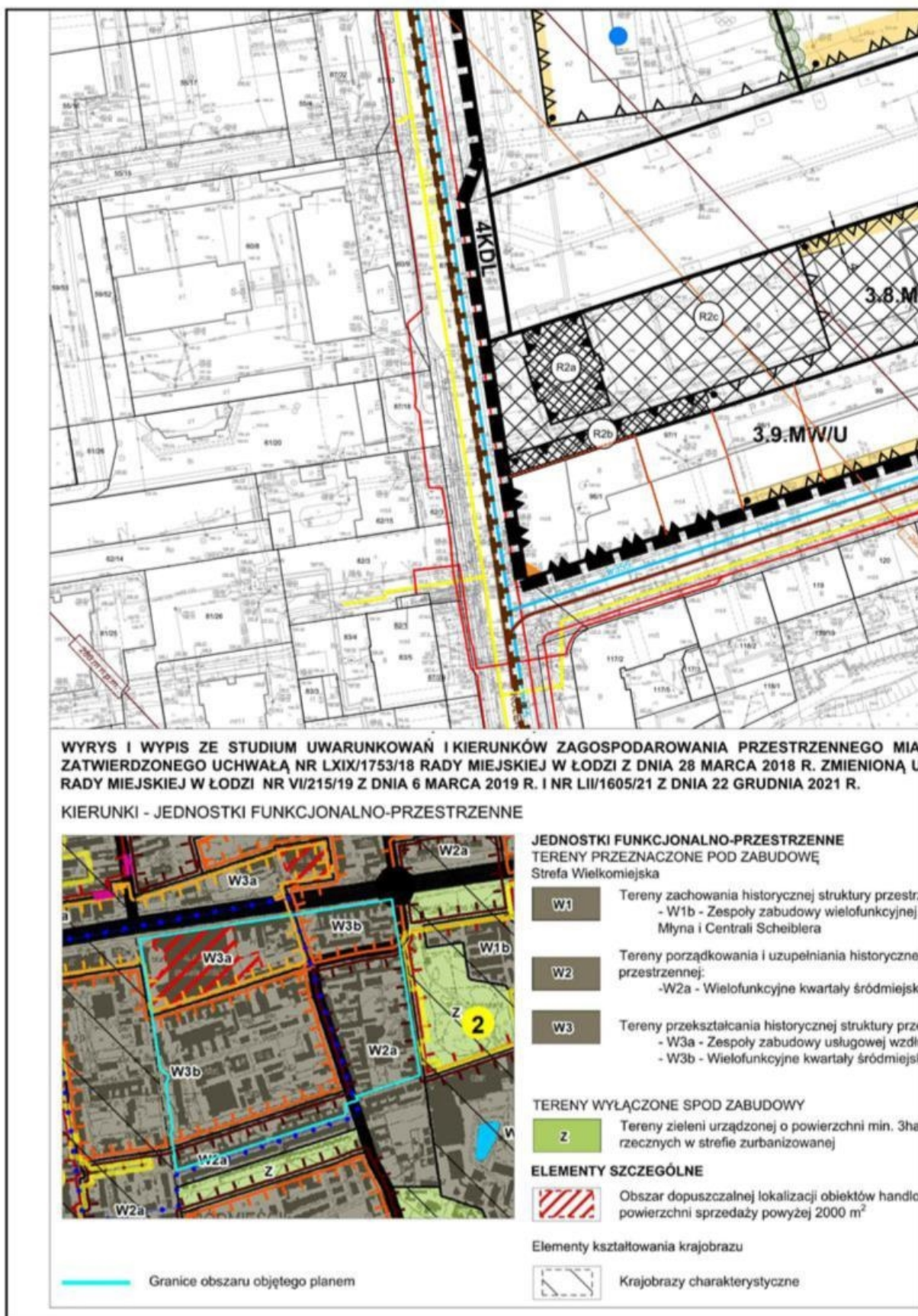


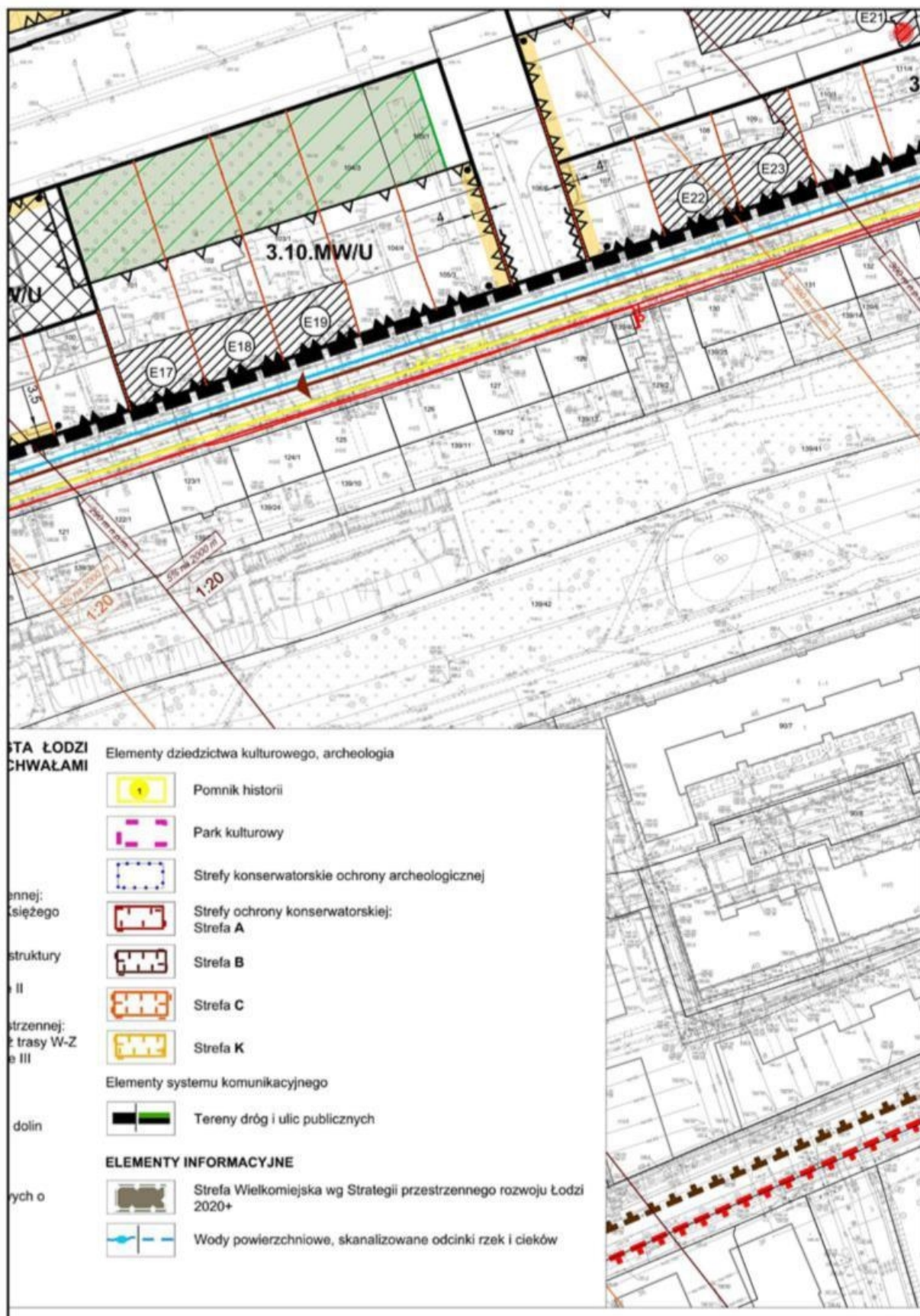




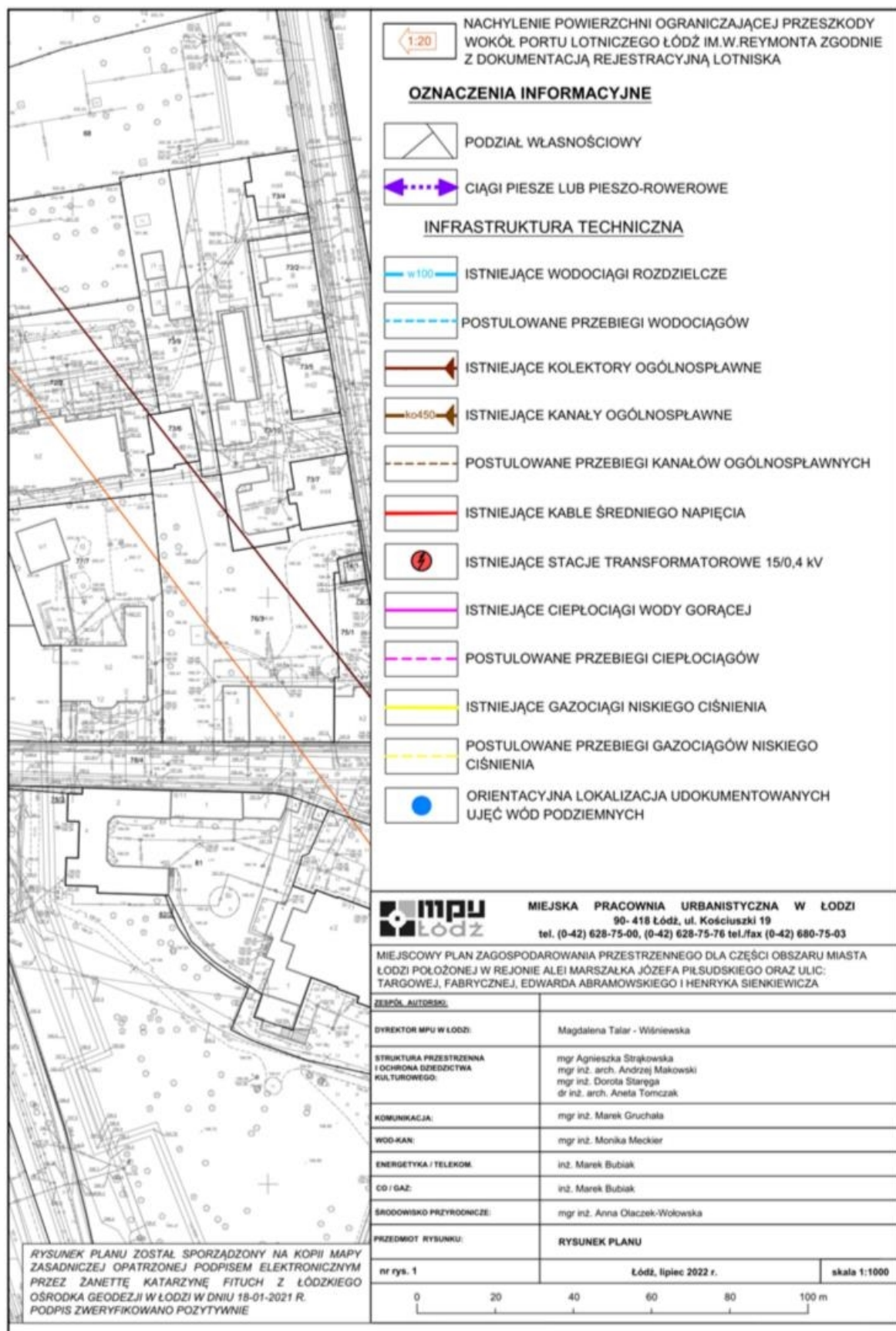












OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	OBSZAR WYŁĄCZONY Z OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	LINIE ZABUDOWY PIERZEWOWEJ
	LINIE ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	STREFY DOPUSZCZALNEGO ODSUNIĘCIA OD LINII ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ, W KTÓREJ OBOWIAZUJE SYTUOWANIE ELEWACJI BUDYNKU
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ USTALENIAMI PLANU
	ŚCIANY ZEWNĘTRZNE ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW WYMAGAJĄCE UKSZTAŁTOWANIA JAKO ELEWACJE FRONTOWE
	STREFA REALIZACJI PODCIENI
	NUMER KWARTALU
1.2.MW/U	— PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
	NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
UC	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, W TYM USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²
UOK	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY, NAUKI, SZKOLNICTWA WYŻSZEGO I KULTURY
KS	TERENY PARKINGÓW LUB GARAŻY PODZIEMNYCH
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
PP	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
KDZ+T	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TRAMWAJEM
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
KDL+T	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE Z TRAMWAJEM
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - FRAGMENT HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "OSADA PRZĄDKÓW"
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - FRAGMENT HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "NOWA DZIELNICA"
	HISTORYCZNE OGRODZENIE
	HISTORYCZNE GRANICE DZIAŁEK
	DOMINANTY - KOMINY DO ZACHOWANIA
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA
	STREFA KONTROLOWANA / PAS OCHRONNY / STREFA ODDZIAŁYWANIA
	STREFA OCHRONY ZESPOŁÓW WARTOŚCIOWEJ ZIELENI
	OŚ PRZEJAZDU

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICE OBSZARU STANOWIĄCEGO ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NUMEREM A/44 Z 20.01.1971 R.
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW (BUDYNKI)
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW (OGRÓD)
	POMNIKI PRZYRODY
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. W. REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. W. REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. W. REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM. W. REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	PODZIAŁ WŁASNOŚCIOWY
	CIĄGI PIESZE LUB PIESZO-ROWEROWE
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI WODOCIĄGÓW
	ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPIAWNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPIAWNE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW OGÓLNOŚPIAWNYCH
	ISTNIEJĄCE KABELE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ
	POSTULOWANE PRZEBIEGI CIEPŁOCIĄGÓW
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANE PRZEBIEGI GAZOCIĄGÓW NISKIEGO CIŚNIENIA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXV/1938/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 4 lutego 2020 r. do 3 marca 2020 r. oraz od 5 maja 2022 r. do 27 maja 2022 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 4 lutego 2020 r. do 3 marca 2020 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 27 maja 2020 r. wpłynęło 14 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4710/VIII/20z dnia 24 lipca 2020 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. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Dwie uwagi zostały uwzględnione w całości - tj. uwaga nr 2 i 9.

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

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 27 lutego 2020 r.,
- dotyczy: działki 127/3 w obrębie S-7 przy ul. Stanisława Wigury 24 (teren 2.6.MW).

Pan M. J. składa następującą uwagę:

„Wyłączenie ww. działki (nieruchomości) ze strefy ochrony zespołów wartościowej zieleni dla której zgodnie z §7 ust. 1 pkt 7 lit c między innymi istnieje obowiązkowy zakaz realizacji budynków. Możliwość zabudowy pozwoli na uporządkowanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z funkcją przypisaną temu obszarowi – MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Na etapie pierwszego wyłożenia przedmiotowa nieruchomość była gęsto zadrzewiona (rośliny na niej m.in. kasztanowiec o wysokości ponad 20 m, zasięgu korony około 8 m i obwodzie pnia ponad 1,2 m oraz inne drzewa o wysokości ponad 15 m i obwodzie pnia około 1 m). Ponadto, zabudowa przy ul. Stanisława Wigury na odcinku od ul. Henryka Sienkiewicza do ul. Jana Kilińskiego po stronie północnej ma wyjątkowy charakter. Zlokalizowana jest tam zabudowa mieszkaniowa ekstensywna z dużym udziałem zieleni. W części zachodniej występuje w formie grzebieniowej, tzn. budynki nie są ustawione frontem do ulicy jak w przypadku zabudowy pierzejowej, tylko prostopadle, tworząc zielone, zadrzewione wnętrza pomiędzy budynkami. W celu zachowania, ochrony i uzupełnienia istniejącej zieleni przyjęto zasadę wyznaczenia stref ochrony zespołów wartościowej zieleni pomiędzy zabudową na długości omawianego odcinka ul. Stanisława Wigury.

Należy również dodać, że proponowane w projekcie planu rozwiązanie chroniące istniejącą zielenią, ma na celu poprawę jakości życia w Mieście, co zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jest jednym z głównych celów polityki przestrzennych nie tylko dla tego obszaru Łodzi, ale dla całego Miasta. Zwiększenie ilości zieleni, zachowanie i ochrona istniejącej oraz poprawa dostępności zieleni zdecydowanie przyczyniają się do poprawy warunków mieszkaniowych.

W ramach ponowienia procedury planistycznej i przeprowadzenia ponownej analizy zmniejszono zasięg ww. strefy oraz umożliwiono zabudowę północnego fragmentu wnioskowanej działki. Nie jest to jednak rozwiązanie wskazane przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga pozostała nieuwzględniona.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 6 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 90/20 w obrębie S-8 przy ul. Stanisława Wigury 21 (teren 3.2.MW/U).

Central Fund of Immovables Sp. z o. o. składa następującą uwagę:

„(...) wnosi o zmianę projektu planu (...) poprzez dopuszczenie możliwości zwiększenia wysokości zabudowy istniejącego na przedmiotowej działce budynku, wskazując, że jedynie takie założenie planu zagospodarowania przestrzennego, pozwoli inwestorowi na podjęcie racjonalnych działań inwestycyjnych, zmierzających do rewitalizacji przedmiotowego pofabrycznego budynku, poprzez dostosowanie jego kształtu i funkcji do nowoczesnych standardów, w sposób harmonizujący z postępującą modernizacją tkanki śródmiejskiej zabudowy miasta Łodzi.

Postulowana możliwość zwiększenia wysokości przedmiotowego budynku poprzez nadbudowę w formie uwzględniającej nowoczesną kompozycję przestrzenną z jednoczesnym poszanowaniem istniejącej tkanki historycznej oraz dostosowanie wysokości nadbudowy istniejącego budynku lub części nadbudowy do wysokości budynku znajdującego się na działce sąsiedniej oznaczonej numerem 90/17 obręb S-8 – posiadającego wysokość 9 kondygnacji – pozwoli na stworzenie interesującego powiązania pomiędzy bryłą budynku sąsiedniego a nowoczesną nadbudową budynku spółki, a w konsekwencji na stworzenie ciekawej korespondencji przestrzennej zarówno dla „nowej” jak i „starej” tkanki zabudowy śródmiejskiej (...).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prządaków”. Ponadto budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, oznaczony na rysunku planu symbolem E15, również jest zabytkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków. Ochrona układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej. Celem ochrony jest również zachowanie w jak największym stopniu dziedzictwa kulturowego jakie w tym przypadku reprezentuje budynek przędzalni Markusa Silbersteina. Oznacza to konieczność zachowania w jak najmniej zmienionym kształcie m.in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego układu. Umożliwienie nadbudowy ww. budynku do wartości wskazanej w uwadze skutkowałoby utratą indywidualnych cech historycznych budynku oraz wprowadziłoby dysonans z istniejącą i projektowaną zabudową w bezpośrednim otoczeniu. Dla terenów po południowej stronie ul. Pilota Stanisława Wigury ustalona w projekcie planu maksymalna wysokość zabudowy to: 21 m dla terenów 3.2.MW/U i 3.3.MW/U, 18 m dla terenu 3.1.UOK, zaś po północnej stronie ulicy dla terenów 2.5.MW i 2.6.MW ustalono maksymalną wysokość 16 m. W związku z powyższym dla obiektu, którego dotyczy uwaga, nie przewidziano tak wysokiej nadbudowy. Proponowane w projekcie planu parametry zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Należy również dodać, że zaproponowane zwiększenie wysokości zabudowy do wartości podanych w uwadze nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z ustaleniami Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której granicach położona jest przedmiotowa nieruchomość, maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów wynosi maksymalnie 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. Zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości budynku leżącego na działce nr 90/17 w obrębie S-8, tzn. do 39 m stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach ponowienia procedury planistycznej, w porozumieniu z właściwymi służbami konserwatorskimi, ponownie została przeanalizowana możliwość dopuszczenia nadbudowy obiektu do wysokości wskazanej

w uwadze. Proponowana nadbudowa nie została jednak zaakceptowana przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo znak: WUOZ-PP5150.466.2020.AD z dnia 5 listopada 2020 r.).

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 27 lutego 2020 r.,
- dotyczy: działki 113/1 w obrębie S-8 przy ul. Edwarda Abramowskiego 38 (teren 3.12.MW/U).

P4 Sp. z o. o. składa następujące uwagi:

„W §5, pkt. 8, ppkt d) przedmiotowego Planu zagospodarowania, wpisano:

„d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m”

Proponuję zmianę zapisu w zakresie wysokości budynków:

„d) dopuszczenie umieszczenia masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 18,0 m”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Na obszarze objętym granicami niniejszego projektu planu miejscowego znajdują się obiekty o wysokości powyżej 20 m (około 20 obiektów), na których zgodnie z ustaleniami, można lokalizować maszty telekomunikacyjne. Nie jest więc prawdą, że zapisy planu miejscowego zakazują lokalizacji masztów telekomunikacyjnych. Ponadto, w terenach oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: 1.2.U (obecnie 1.2.MW/U), 1.4.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U, 5.1.MW/U i 5.2.UOK, dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 21 m, co oznacza, że mogą tam powstać budynki, na których będzie dopuszczona lokalizacja takich masztów. W związku z powyższym rozwiązanie przyjęte w projekcie planu umożliwiają lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.). Należy również podkreślić, że dokładnie takie same parametry wysokości zabudowy oraz ograniczenie w lokalizowaniu masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m ustalono m.in. dla terenu znajdującego się po drugiej stronie ul. Edwarda Abramowskiego w obowiązującym planie miejscowym przyjętym uchwałą Nr LXVI/1684/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeżnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. Bp. Wincentego Tymienieckiego. Sposób zagospodarowania północnej i południowej pierzei ul. Edwarda Abramowskiego jest tożsamy przestrzennie pod względem układu i lokalizacji zabudowy oraz przyjętych parametrów zagospodarowania. Uzasadnione jest więc, aby w projekcie planu, którego dotyczy uwaga, znalazły się ustalenia analogiczne do obowiązujących w sąsiedztwie.

Ponadto, ustalenia ograniczające możliwość lokalizacji masztów na budynkach zostały wprowadzone z uwagi na to, że obszar w granicach projektu planu został objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków. Ograniczenia te mają na celu ochronę krajobrazu kulturowego oraz kształtowanie ładu przestrzennego. Zmniejszenie ograniczeń miałooby wpływ na zwiększenie możliwości lokalizacji masztów na dachach budynków ponad dwu i pół krotnie.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,
- dotyczy: działki 108 w obrębie S-8 przy ul. Orla 1 (teren 2.1.MW/U).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następującą uwagę:

„Wnosimy o zwiększenie wysokości zabudowy dla działki 108 (ul. Orla 1, działka przy skrzyżowaniu ulic) do 25 m.

Uzasadnienie: Zastosowanie zwiększonej wysokości przy skrzyżowaniach ulic zostało opisane i dopuszczone w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jest uzasadnione

historycznie oraz jest niezbędne aby umożliwić uzyskanie wskaźnika intensywności zabudowy wynoszącego maksymalnie 4,2 zgodnie z tekstem planu.”.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie: Uwagę uwzględniono w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m w pierzei zachodniej, w tym narożniku zabudowy przy skrzyżowaniu ul. Orlej i ul. Henryka Sienkiewicza. Uwaga została nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m na pozostałej części działki. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dopuszczają możliwość zwiększenia wysokości zabudowy w pierzejach ulic i placów w przypadku pierzei z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie wyżej niż 25 m. W związku z powyższym oraz w nawiązaniu do istniejącego budynku o wysokości powyżej 21 m, położonego na sąsiadującej od południa działce (nr 123/4 obręb S-7), postanowiono zwiększyć wysokość na fragmencie nieruchomości wskazanej w uwadze.

Zwiększenie wysokości zabudowy na całej działce do 25 m, w szczególności w pierzei północnej (od strony ul. Orlej) i w głębi działki, stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i art. 15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,

- dotyczy: działki 90/19 w obrębie S-8 przy ul. Stanisława Wigury 21 (teren 3.2.MW/U).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następujące uwagi:

1) „Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla obszaru 3.2.MW/U do 0,7”;

2) „Odstąpienie od ograniczenia wysokości zabudowy w obszarach oznaczonym lit „B” terenów oznaczonych symbolami 3.2.MW/U oraz 3.3.MW/U i określenie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wysokością znajdującego się w sąsiedztwie budynku banku położonego na działce 90/17 czyli ok 39 m dla całego obszaru terenów określonych symbolami 3.2.MW/U oraz 3.3.MW/U”;

3) „Odstąpienie od wprowadzania linii zabudowy dla obszaru oznaczonego 3.2.MW/U poza liniami związanymi z drogami publicznymi, lub też z wyłączeniem budynku zabytkowego oznaczonego symbolem E15 ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicach wschodniej, zachodniej lub południowej tego obszaru.”.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) W projekcie planu miejscowego powierzchnia zabudowy została ustalona w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej pierzejowo o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3 000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Na etapie pierwszego wyłożenia teren wskazany w uwadze, oznaczony w projekcie planu symbolem 3.2.MW/U, został zakwalifikowany do drugiego typu zabudowy, podobnie jak sąsiedni teren 3.3.MW/U. Nieruchomości położone w granicach obu terenów wymagają przekształceń wynikających z obecnego zagospodarowania. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych, takich jak: powierzchnia zabudowy czy intensywność na działkach obecnie niezabudowanych, jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, takimi jak: np. poprawa jakości zamieszkania w centrum Miasta.

W ramach ponowienia procedury planistycznej została przeanalizowana możliwość zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Jako maksymalną wartość wskaźnika powierzchni zabudowy przyjęto 60%. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 70% powierzchni działki budowlanej znacznie

zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu, na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa. Proponowane w projekcie planu ustalenia zostały zaakceptowane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Nie jest to jednak wartość wskazana przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga w tej części pozostała nieuwzględniona.

Ad. 2) Uwaga została uwzględniona w zakresie odstąpienia od ograniczenia wysokości zabudowy na obszarze strefy oznaczonej na rysunku planu literą „B”. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany wysokości do 39 m. Zaproponowane w uwadze zwiększenie wysokości zabudowy nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z nimi maksymalna wysokość zabudowy dla jednostki wyznaczonej w Studium – W3b, w której granicach położone są tereny 3.2.MW/U i 3.3.MW/U, wynosi maksymalnie 21 m dla zabudowy w pierzei, a dla zabudowy wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość zabudowy w pierzejach. Zwiększenie wysokości zabudowy do 39 m stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Przyjęcie dla terenów 3.2.MW/U i 3.3.MW/U wysokości wskazanej w uwadze tj. 39 m wprowadziłoby dysonans z istniejącą i planowaną zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym zabudowy o wartościach kulturowych, charakterystycznych dla zabudowy historycznej Łodzi. Wysokość planowana dla terenów w najbliższym sąsiedztwie tj. po północnej stronie ul. Stanisława Wigury, oznaczonych w projekcie planu symbolami 2.5.MW i 2.6.MW ustalono maksymalną wysokość 16 m. Dla terenów położonych na południe (3.9.MW/U, 3.10.MW/U, 3.12.MW/U) oraz dla terenu szkoły (3.1.UOK) ustalono maksymalną wysokość 18 m.

Ad. 3) W celu zachowania i kształtowania ładu przestrzennego, do czego zobligowany jest miejscowy plan zagospodarowania i ustalenia w nim zawarte, wyznacza się linie zabudowy od strony wszystkich przestrzeni publicznych. Ustalenie linii nieprzekraczalnych, tak jak tego oczekuje Wnoszący uwagę, dopuszczałoby bardzo dużą, wręcz niekontrolowaną przestrzennie, dowolność w kształtowaniu zabudowy, przez co ład przestrzenny byłby w tym miejscu niemożliwy do zachowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu wytworzenie właściwej obudowy zarówno dla istniejących, jak i projektowanych przestrzeni publicznych. Należy dodać, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prządków”. Jednym z elementów ochrony układu urbanistycznego jest kształtowanie zabudowy poprzez wyznaczenie linii zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono linie zabudowy od strony północnej (ulicy oznaczonej symbolem 3KDL) oraz od południa, czyli od terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego symbolem 3.7.ZP.

W ramach ponowienia procedury planistycznej został przeanalizowany przebieg i rodzaj linii zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 3.2.MW/U. W związku z rezygnacją z wytyczania drogi oznaczonej na etapie pierwszego wyłożenia symbolem 1KDD usunięto wschodnią linię zabudowy w terenie oznaczonym 3.2.MW/U. W związku z powyższym w tym punkcie uwagę uznaje się za bezprzedmiotową. Zrezygnowano również z wyznaczania zachodniej linii zabudowy, co powoduje, że uwaga w tym zakresie również stała się bezprzedmiotowa. Ponadto skorygowano rodzaj południowej linii zabudowy (z linii zabudowy obowiązującej parteru na linię zabudowy równoległej).

Nie jest to jednak rozwiązanie wskazane przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga w tej części pozostała nieuwzględniona.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,

- dotyczy: działki 90/13 w obrębie S-8 przy ul. Stanisława Wigury 21 (tereny 3.3.MW/U, 1KDD).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następujące uwagi:

1) *"1. Wnosimy o skorygowanie linii zabudowy i granicy pomiędzy obszarem 3.3 MW/U a 1KDD w sposób zgodny z Decyzją o Warunkach Zabudowy nr DAR-UA-VI.1500.2019 z dnia 29 sierpnia 2019 czyli do granicy pomiędzy działkami 90/13 a 90/12 w obrębie S-8";*

2) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi).

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Na etapie rozpatrywania uwag wniesionych w związku z pierwszym wyłożeniem uwaga została uwzględniona w zakresie skorygowania linii zabudowy i linii rozgraniczających tereny 3.3.MW/U i 1KDD na południe od obiektu zabytkowego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości i oznaczonego na rysunku planu symbolem E16.

W ramach ponowienia procedury planistycznej, w związku z rezygnacją z wytyczania drogi oznaczonej na etapie pierwszego wyłożenia symbolem 1KDD uwzględniono uwagę w zakresie skorygowania zachodniej linii rozgraniczającej terenu 3.3.MW/U do granicy pomiędzy działkami 90/13 i 90/12, a w konsekwencji zrezygnowano z wytyczania na tym fragmencie linii zabudowy. W związku z powyższym uwaga dotycząca korekty przebiegu linii rozgraniczającej i linii zabudowy na tym odcinku stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie skorygowania linii zabudowy, zgodnie z przywołaną w uwadze decyzją WZ, która to linia przecina budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Plan miejscowy poprzez swoje ustalenia ma na celu chronić budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stąd linia zabudowy w projekcie planu miejscowego została wyznaczona po północnej elewacji zabytkowego budynku.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,

- dotyczy: działki 90/12, 90/13, 90/19, 90/17, 90/18 w obrębie S-8 przy ul. Stanisława Wigury 21 (tereny 3.2.MW/U, 3.3.MW/U i 1.KDD – zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu).

AFLOPA sp. z o. o. spółka komandytowa składa następujące uwagi:

„Wnosimy o skrócenie ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD do początku działki nr 90/16, w sposób nie wystarczający na skomunikowanie działek 90/16 i 90/19 z ul. Wigury, ale niewykraczający poza niezbędne minimum oraz zawężenie do granic działki 90/12. W konsekwencji zmiana granicy pomiędzy terenem oznaczonym symbolem 3.2.MW/U a 1KDD oraz 3.3.MW/U a 1KDD.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W ramach ponowienia procedury planistycznej, zrezygnowano z wytyczania drogi oznaczonej w ramach pierwszego wyłożenia symbolem 1KDD. W związku z powyższym uwaga stała się bezprzedmiotowa. Wyznaczona droga publiczna stanowiła część większego systemu powiązań wewnątrzkwartalowych na obszarze śródmieścia, na które składają się zarówno istniejące, jak i projektowane przestrzenie publiczne. Razem z drogą publiczną oznaczoną w ramach pierwszego wyłożenia symbolem 2KDD umożliwiała połączenie ul. Stanisława Wigury z projektowanym terenem zieleni urządzonej publicznej (oznaczonym symbolem 3.7.ZP) oraz przejście w kierunku ul. Edwarda Abramowskiego. Pomimo rezygnacji z przedmiotowej drogi dojazdowej, system ww. powiązań komunikacyjnych został zachowany. Łącznik pomiędzy ul. Stanisława Wigury a terenem oznaczonym symbolem 3.7.ZP stanowi droga dojazdowa oznaczona aktualnie symbolem 1KDD (wcześniej 2KDD). W związku z powyższym cel został zachowany.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 16 marca 2020 r.,

- dotyczy: działki 14/3, 16/1, 16/2, 16/3, 18/4, 18/5 w obrębie W-25 przy ul. Jana Kilińskiego 138 i Targowej 53 (teren 4.3.MW/U i 2KDZ).

Diasfera sp. z o. o sp. k. składa następujące uwagi:

1) „§7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

7) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:

b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew (...)

Należy dodać zapis: z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względu na istniejącą lub planowaną infrastrukturę techniczną;”

2) „§12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowoprojektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie,

Należy zmienić na: 0,5 stanowiska na każde mieszkanie”

3) „e) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m², budynków administracji publicznej, biur i pozostałych usług – minimum 5 ogólnodostępnych stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,

Należy zmienić na: minimum 2,5 ogólnodostępnych stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej”

4) „2) dla rowerów – minimum:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,

Należy zmienić na: 0,1 stanowisko na każde mieszkanie”

5) „b) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m² – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,

Należy zmienić na: 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska”

6) „e) dla pozostałych usług - 5 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska

Należy zmienić na: 2,5 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska”

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

Należy zmienić na: dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc”

8) „§17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.4.MW/U, 1.5.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 3.9.MW/U, 3.10.MW/U, 3.12.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U i 5.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach: 2.3.MW/U, 3.6.MW/U, 3.9.MW/U, 4.3.MW/U i 5.1.MW/U: maksimum 60%, z zastrzeżeniem działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi 1KDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 90% oraz działek narożnych w terenach 3.9.MW/U i 5.1.MW/U o powierzchni do 1200 m², dla których ustala się maksimum 70%,

Należy zmienić na: dla 4.3.MW/U: maksimum 75%”

9) „b) intensywność zabudowy:

- w terenach 4.1.MW/U i 4.3.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,9, z zastrzeżeniem działki narożnej w terenie 4.1.MW/U o powierzchni do 1000 m², dla których ustala się maksimum 5,2 oraz działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi IKDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 6,0,

Należy zmienić na: dla 4.3.MW/U: maksimum 6,5

Należy zmienić na: oraz dla działki narożnej w terenie 4.3.MW/U graniczącej z drogami publicznymi IKDL+T i 2KDZ o powierzchni do 600 m², dla której ustala się maksimum 6,5”

10) „2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.7.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 4.1.MW/U i 4.3.MW/U (poza strefami A i B oznaczonymi na rysunku planu) dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 21,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m

Należy zmienić na: dla terenu 4.3.MW/U dla zabudowy frontowej – minimum 14,0 m, maksimum 25,0 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 25,0 m”

11) „b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4m, należy zmienić na: 3,75 m”

12) „dla terenu 4.3.MW/U należy uwzględnić zapis iż możliwa jest lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działki budowlanej oraz iż możliwa jest lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy budynkach sąsiednich jako kontynuacja zabudowy”

13) „wysokość budynków (§ 4 ust. 1 par. 32) powinna być liczona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględnienia wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi (zgodnie z § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 kwietnia 2015 roku, II OSK 2196/13).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Projekt planu miejscowego dopuszcza indywidualny dobór miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew, co jest zapisane w przytaczanym w uwadze § 7 ust. 1 pkt 9 lit. b projektu planu. Z kolei w § 13 ust. 1 pkt 2 ustalono nakaz realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizację szpalerów drzew. Zapisy te mają na celu umożliwienie realizacji szpalerów. Powyższe zapisy projektu planu zostały tak skonstruowane aby wyeliminować potencjalne kolizje pomiędzy istniejącą i planowaną infrastrukturą oraz szpalerami drzew. W związku z powyższym wprowadzenie dodatkowego zapisu proponowanego w uwadze byłoby sprzeczne z przytoczonymi wyżej ustaleniami projektu planu.

Ad. 2) - 7) Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczące nowo projektowanych budynków lub ich części wynikają z polityki parkingowej Miasta i znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych i wszystkich opracowywanych projektach planów miejscowych dla obszarów w granicach strefy wielkomiejskiej. Należy mieć na uwadze, że każda intensyfikacja zagospodarowania będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe (dla mieszkańców, dla pracowników, dla klientów). Wiąże się to wprost z potrzebą ustalenia wskaźnika, który zapewni właściwą liczbę miejsc postojowych w granicach nieruchomości. Zaproponowane w uwadze zmniejszenie wszystkich wskaźników dotyczących miejsc parkingowych o połowę dla nowych inwestycji - nie zapewni odpowiedniej obsługi nowych realizacji

budowlanych i negatywnie wpłynie na docelowy sposób użytkowania przestrzeni publicznych, nadmiernie obciążając je potrzebami parkingowymi, które powinien zabezpieczyć inwestor. Ponadto, ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową została wyznaczona zgodnie z art. 12a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1261) i z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach ponowienia procedury planistycznej skorygowano zapis dotyczący minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w przypadku mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych. Ze względu na trudności zgłaszane przez inwestorów z zapewnieniem wymaganej ilości miejsc parkingowych na działkach narożnych, w § 12 ust. 1 pkt 1 lit. a wprowadzono dodatkowy zapis, który brzmi: *"(...) a w przypadku działek narożnych o powierzchni do 2 000 m² - minimum 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,*„. Nie jest to jednak rozwiązanie wskazane przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga pozostała nieuwzględniona.

Ad. 8) W zakresie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy projekt planu miejscowego uwzględnia wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Dla nieruchomości, których dotyczy uwaga, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę ustalają wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% i 50%, dla poszczególnych etapów inwestycji. W projekcie planu miejscowego ustalono wysokość tego wskaźnika na maksimum 60% z uwagi na to, że części przedmiotowych działek zostały przeznaczone pod drogę publiczną oznaczoną w projekcie planu symbolem 2KDZ, a tym samym zmniejszeniu uległa powierzchnia działki, dla której liczony był wskaźnik powierzchni zabudowy. W projekcie planu miejscowego powierzchnia zabudowy została ustalona w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej pierzejowo o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3 000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Teren wskazany w uwadze, oznaczony w projekcie planu symbolem 4.3.MW/U, został zakwalifikowany do drugiego typu zabudowy. Z uwagi jednak na to, że zabudowa lokalizowana na przedmiotowych działkach będzie stanowić obudowę projektowanej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, w formie zabudowy pierzejowej, postanowiono wyjątkowo ustalić parametr maksymalnej powierzchni zabudowy na 60%. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych, takich jak: powierzchnia zabudowy czy intensywność jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, takimi jak: np. poprawa jakości zamieszkania w centrum Miasta. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 75% powierzchni działki budowlanej znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu, na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa.

Ad. 9) Wartość wskaźnika intensywności została ustalona w projekcie planu na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego, ponieważ obszar nim objęty stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Osada Prządków”. Jego wysokość uzależniona jest przede wszystkim od ustalonej w terenie maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu działek i ich położenia względem przestrzeni publicznych, np. dróg oraz możliwości inwestycyjnych. Analizując obszar objęty projektem planu zidentyfikowano dwa typy zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej. Pierwszy dotyczy zabudowy historycznej kształtowanej pierzejowo, drugi obejmuje działki inwestycyjne o powierzchni ponad 3 000 m², niezabudowane lub przeznaczone do zmiany funkcji. Nieruchomości wskazane w uwadze zostały zakwalifikowane do drugiego typu zabudowy. Drugim parametrem istotnym przy wyznaczaniu intensywności zabudowy jest wysokość zabudowy, która dla większości terenów projektu planu została ustalona na maksymalnie 21 m (tak jak w terenie obejmującym przedmiotowe działki) ze strefami przewyższeń. Przy ustalaniu wskaźnika intensywności dla terenu objętego uwagą, wzięto również pod uwagę, że zabudowa na nim lokalizowana będzie stanowić obudowę projektowanej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ, w formie zabudowy pierzejowej. W związku z powyżej przytoczonymi uwarunkowaniami dla przedmiotowego terenu ustalono wskaźnik intensywności w wysokości 3,9 i wśród terenów oznaczonych symbolami MW/U jest to najwyższy wskaźnik intensywności przyjęty w projekcie planu (za wyjątkiem działek narożnych). Ponadto jest tożsamy z wysokością tego wskaźnika przyjętego dla istniejącej zabudowy w tym samym kwartale oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 4.1.MW/U.

Co więcej, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych, takich jak: powierzchnia zabudowy czy intensywność jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki

funkcjonalno-przestrzennej, takimi jak: np. poprawa jakości zamieszkania w centrum Miasta. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie 6,5 znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu, na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa.

Ad. 10) Zaproponowane zwiększenie wysokości zabudowy dla całej powierzchni nieruchomości wskazanych w uwadze nie jest możliwe ze względu na ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zgodnie z nimi maksymalna wysokość zabudowy dla jednostki wyznaczonej w Studium – W3b, w której granicach położone są przedmiotowe nieruchomości, wynosi maksymalnie 21 m. Zwiększenie wysokości zabudowy powyżej 21 m jest możliwe w ściśle określonych przypadkach, m.in.: w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m, w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic, przewyższeń ze względów uzasadnionych kompozycyjnie, pierzei korytarzy drogowych o szerokości od 25 m w liniach rozgraniczających zawierających ulicę o klasie technicznej minimum zbiorczej. Skorzystano z tego ustalając maksymalną wysokość zabudowy w strefie oznaczonej symbolem C (25 m). Przede wszystkim zagospodarowanie terenu wskazanego w uwadze nie jest kontynuacją istniejącej zabudowy, jak również brak jest uzasadnienia kompozycyjnego. Ponadto, szerokość projektowanej drogi 2KDZ na długości nieruchomości wskazanych w uwadze wynosi od 17 m do 25,5 m. W związku z tym ustalenie na całym terenie maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 25 m stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium, a co za tym idzie art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. 11) Minimalna wysokość parteru elewacji frontowej została ustalona w oparciu o zinwentaryzowaną i uśrednioną wysokość parterów ukształtowanej historycznie zabudowy w pierzejach ul. Orlej oraz w najbliższym sąsiedztwie. 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 „Osada Prądków”. Celem wprowadzenia uśrednionej wysokości parteru jest zachowanie jednolitej formy w kształtowaniu zabudowy odbieranej z poziomu człowieka od strony przestrzeni publicznych. Należy również zwrócić uwagę na definicję „wysokości parteru elewacji frontowej” (§ 4 ust. 1 pkt 30 w projekcie planu), z której jednoznacznie wynika, że jest to wymiar określony w odniesieniu wyłącznie do elementów elewacji budynku, a nie wysokości jego kondygnacji. Co więcej, minimalna wysokość parteru elewacji frontowej, wynosząca 4 m, została ustalona dla całego obszaru objętego planem i stosuje się ją również w innych projektach planów miejscowych.

Ad. 12) Ustalenia projektu planu miejscowego pozwalają na lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy działki przy spełnieniu co najmniej jednego z podanych warunków tj., gdy projektowany budynek będzie stanowił zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, równoległej lub obowiązującej, albo będzie posiadał nie więcej niż 11 m wysokości, albo będzie przylegał do ściany budynku istniejącego usytuowanego w granicy sąsiedniej działki (a przy tym będzie co najwyżej wyższy od niego o 1 m oraz ściana przylegająca do istniejącego budynku nie będzie dłuższa nie więcej niż o 1 m), bądź będzie realizowany wg cech historycznych zniszczonego zabytku wpisanego do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków (§ 5 pkt 4 lit. e w projekcie planu). Jak wymieniono powyżej, jednym z warunków umożliwiających zabudowę w granicy jest istniejąca zabudowa na sąsiedniej działce, zatem w projekcie planu dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy budynkach sąsiednich jako kontynuacja zabudowy. W powyższym zakresie uznaje się więc uwagę za bezzasadną. Dopuszczenie bezwarunkowej możliwości lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działki nie jest możliwe, ponieważ miałoby to negatywny wpływ na warunki mieszkalne również na sąsiednich działkach, m.in. poprzez zacienianie czy znaczne ograniczenie możliwości inwestycyjnych. Przytoczone powyżej warunki sytuowania zabudowy bezpośrednio w granicy działki zostały wprowadzone w celu zachowania i ochrony ładu przestrzennego, do czego zobligowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i ustalenia w nim zawarte.

Ad. 13) Parametr wysokości zabudowy, który ustalany jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie jest tożsamy z wysokością budynku, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Parametr wysokości zabudowy jest ustaleniem obowiązkowym wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Definicja pojęcia wysokości zabudowy została ustalona w § 4 ust. 1 pkt 31 projektu planu.

W ramach ponowienia prac planistycznych w definicji zmieniono fragment: „do najwyższego punktu dachu” na „do najwyższego punktu połączenia dachu”, co ma na celu jednoznaczne wyłączenie z pomiaru wysokości zabudowy elementów budynku wyniesionych ponad dach, takich jak: maszynownie dźwigów i inne pomieszczenia techniczne. Nie jest to jednak rozwiązanie wskazane przez Wnioskodawcę.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 17 marca 2020 r.,

- dotyczy: działek 123/4 i 123/5 w obrębie S-7 przy ul. Henryka Sienkiewicza 82/84 (teren 2.2.MW/U).

ZENIT sp. z o. o. składa następujące uwagi:

1) „pkt. 3 w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dopisać (symbol na rysunku planu) dopuścić nadbudowę dla budynku E14e”;

2) „pkt.4 w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładów przestrzennego zwiększyć w terenie 2.2.MW/U wskaźnik powierzchni zabudowy do 70%”;

3) „parametry kształtowania zabudowy zwiększyć maksymalną wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego 2.2.MW/U do 25 metrów.”.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Przedmiotowy obiekt oznaczony symbolem E14e wskazany jest jako zabytek wpisany do gminnej ewidencji. W celu ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków indywidualnie rozważono możliwość ingerencji w ich kształt np. poprzez dopuszczenie nadbudowy, co zapisane jest w ustaleniach szczegółowych. Spowodowane jest to zamiarem zachowania historycznej formy obiektu. Obiekt wskazany w uwadze ma wysokość około 20,5 m z przewyższeniem w formie wieżyczki w północno-wschodnim narożniku budynku o wysokości około 24 m. Dla ww. obiektu jako wartość do ochrony wskazano m.in. wieżyczkę. Ponadto, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Ochrona układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej. Oznacza to konieczność zachowania w niezmienionym kształcie m.in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego układu. Z uwagi na to nie dopuszczono możliwości nadbudowy obiektu. Proponowane w projekcie planu ustalenia zostały zaakceptowane przez właściwe służby konserwatorskie, w tym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad. 2) W projekcie planu miejscowego powierzchnia zabudowy została ustalona w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej przejeźdźczo o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3 000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Na etapie pierwszego wyłożenia nieruchomości wskazane w uwadze, znajdujące się w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2.2.MW/U, zostały zakwalifikowane do drugiego typu zabudowy, w szczególności z uwagi na fakt, że nieruchomości te są w znacznym stopniu zabudowane obiektami wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków, co w znacznym stopniu determinuje możliwości przyszłej zabudowy lub powierzchniowej rozbudowy budynków historycznych. Ponadto, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prądków”. Ochrona układu urbanistycznego ma na celu trwałe zachowanie jego historycznego rozplanowania oraz kompozycji przestrzennej. Oznacza to konieczność zachowania w jak najmniej zmienionym kształcie m.in. gabarytów oraz zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetkę całego układu. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych, takich jak: powierzchnia zabudowy czy intensywność, jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, takimi jak: np. poprawa jakości zamieszkania w centrum Miasta.

W ramach ponowienia procedury planistycznej została przeanalizowana możliwość zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Jako maksymalną wartość wskaźnika powierzchni zabudowy przyjęto 60%. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 70% powierzchni działki budowlanej znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu, na którym docelowo może być zlokalizowana funkcja mieszkaniowa. Proponowane w projekcie planu ustalenia zostały zaakceptowane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Nie jest to jednak wartość wskazana przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga w tej części pozostała nieuwzględniona.

Ad. 3) Na etapie rozpatrywania uwag wniesionych w związku z pierwszym wyłożeniem uwagę uwzględniono jedynie w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m w pierzei zachodniej od ul. Henryka Sienkiewicza.

W ramach ponowienia procedury planistycznej została przeanalizowana możliwość zwiększenia parametru maksymalnej wysokości zabudowy. Jako maksymalną wysokość zabudowy w terenie przyjęto 25 m, co zostało zaakceptowane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. W związku z powyższym uwaga stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 17 marca 2020 r.;

- dotyczy: działki 127/3 w obrębie S-7 przy ul. Stanisława Wigury 24 (teren 2.6.MW).

Pani K. P. K. składa następującą uwagę:

„Biorąc pod uwagę warunki zakupu działki od Urzędu Miasta oraz wcześniej wydane warunki zabudowy, wnoszę o wyłączenie działki 127/3 (ul. Wigury 24, 90-319 Łódź) ze strefy ochrony zespołów wartościowej zieleni.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Na etapie pierwszego wyłożenia przedmiotowa nieruchomość była gęsto zadrzewiona (rosły na niej m.in. kasztanowiec o wysokości ponad 20 m, zasięgu korony około 8 m i obwodzie pnia ponad 1,2 m oraz inne drzewa o wysokości ponad 15 m i obwodzie pnia około 1 m). Ponadto, zabudowa przy ul. Stanisława Wigury na odcinku od ul. Henryka Sienkiewicza do ul. Jana Kilińskiego po stronie północnej ma wyjątkowy charakter. Zlokalizowana jest tam zabudowa mieszkaniowa ekstensywna z dużym udziałem zieleni. W części zachodniej występuje w formie grzebieniowej, tzn. budynki nie są ustawione frontem do ulicy jak w przypadku zabudowy pierzejowej, tylko prostopadle, tworząc zielone, zadrzewione wnętrza pomiędzy budynkami. W celu zachowania, ochrony i uzupełnienia istniejącej zieleni przyjęto zasadę wyznaczenia stref ochrony zespołów wartościowej zieleni pomiędzy zabudową na długości omawianego odcinka ul. Stanisława Wigury. Należy również dodać, że proponowane w projekcie planu rozwiązanie ma na celu poprawę jakości życia w Mieście, co jest jednym z głównych celów polityki przestrzennej nie tylko dla tego obszaru Łodzi, ale dla całego Miasta. Zwiększenie ilości zieleni, zachowanie i ochrona istniejącej oraz poprawa dostępności zieleni zdecydowanie przyczyniają się do poprawy warunków mieszkaniowych.

W ramach ponowienia procedury planistycznej i przeprowadzenia ponownej analizy zmniejszono zasięg ww. strefy oraz wprowadzono oznaczenie „osi przejazdu”, dla której ustalono możliwość realizacji dróg i dojazdów wyłącznie w pasie o szerokości 3,0 m po każdej stronie tej osi. Dodatkowo umożliwiono zabudowę północnego fragmentu wnioskowanej działki. Nie jest to jednak rozwiązanie wskazane przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga pozostała nieuwzględniona.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 22 maja 2020 r.,

- dotyczy: działki 106/6 w obrębie S-8 przy ul. Abramowskiego 24 (teren 3.7.ZP).

„Invest Projects” Sp. z o. o. składa następującą uwagę:

„Niniejszym, odnosząc się do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...), zgodnie z ustaleniami którego działka nr 106/6 położona przy ul. Abramowskiego 24 znajduje się w granicach terenu

przeznaczonego pod zieleni urządzoną publiczną oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 3.7.ZP, wskazuję, że takie przeznaczenie ww. nieruchomości jest pozbawione podstaw prawnych, jak również pozostaje w sprzeczności z dotychczasowymi założeniami dotyczącymi zagospodarowania przedmiotowego obszaru.

Ww. nieruchomość nie była dotychczas objęta MPZP, wobec czego przyjąć należy, że wszelkie decyzje dotyczące zagospodarowania obrębu, na którym się znajduje, wydawane były na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, wydanego na podstawie uchwały nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Przedmiotowe studium w zakresie dotyczącym obszaru, na którym położona jest ww. działka, przewiduje (w zakresie struktury przestrzennej):

- 1) „kształtowanie nowych struktur zabudowy w układach pierzejowych o różnym stopniu zwartości,
- 2) Uzupełnianie istniejących pierzei ulic, a w zespołach zabudowy innych niż w układzie pierzejowym (przemysłowe, mieszkalne) – zgodnie z zasadami zespołu,
- 3) Wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących: poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej, urządzeniu terenów zieleni publicznej lub placów,
- 4) Przekształcanie istniejących ulic służących ruchowi lokalnemu i dojazdom do posesji na ciągi pieszo-jezdne ze zwiększonym udziałem zieleni, w szczególności drzew i krzewów,
- 5) Przekształcanie istniejących placów i skwerów na przestrzenie przyjazne mieszkańcom poprzez: zwiększanie udziału zieleni, podnoszenie jakości nawierzchni, mebli miejskich, małej architektury, wzmocnienie funkcji społecznych, a w szczególności przywrócenie placom historycznym ich funkcji w strukturze przestrzennej i życiu społecznym,
- 6) Zachowanie ekspozycji historycznych obiektów budowlanych, osi widokowych w historycznej wysokości kształtującej sylwetkę miasta.”

Studium określa, że maksymalna wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów co do zasady wnosić powinna maksymalnie 21 m, a w pierzejach z udziałem zabudowy istniejącej wyższej niż 21 m oraz w narożnikach zabudowy przy skrzyżowaniach ulic – nie więcej niż 25 m.

Istotnym jest, że działki sąsiadujące z działką nr 106/6 zostały zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, wobec czego znajduje uzasadnienia przeznaczenie położonej pomiędzy tymi budynkami działki właśnie pod zieleni urządzoną publiczną, tym bardziej, że zgodnie z załącznikiem nr do uchwały nr LXXII/1911/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r., teren ten nie należy do przestrzeni publicznych.

W kontekście przeznaczenia ww. nieruchomości na szczególne uwzględnienie zasługuje fakt, że zgodnie z informacjami przekazanymi przez mojego Mocodawcę dla przedmiotowej nieruchomości wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę budynku w postaci plomby budowlanej, który to budynek miałby zostać wzniesiony w luce pomiędzy istniejącymi już budynkami tworzącymi zwartą linię zabudowy lub budynek wolno stojący wznoszony na działce wolnej pomiędzy już zabudowanymi. Pozwolenie to musiało zatem zostać wydane na podstawie ustaleń poczynionych przez Organ, zgodnie z którymi warunki zabudowy dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka umożliwiają posadowienie na przedmiotowej działce, budynku, a zatem ustalenie, iż nieruchomość ta ma zostać przeznaczona na zieleni urządzoną publiczną pozostaje w sprzeczności w wcześniejszymi założeniami w zakresie zagospodarowania wskazanego terenu.

Na uwadze należy mieć nadto, że użytkownik wieczysty przedmiotowej nieruchomości, tj. „Invest Projects” Sp. z o. o., został poinformowany przez Organ o możliwości nabycia działki nr 106/6 w trybie bezprzetargowym, a przy tym planował budowę na niej budynku plombowego, wobec czego zmiana przeznaczenia terenu w sposób proponowany w projekcie MPZP w sposób istotny narusza interes spółki, przez co pozostaje w sprzeczności z art. 8 KPA, godząc tym samym w zasadę pogłębiania zaufania uczestników postępowania do władzy publicznej i kierowania się zasadami proporcjonalności i bezstronności i równego traktowania.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Nieruchomość wskazana w uwadze wg ustaleń Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi położona jest w jednostce W2a. Większa część powierzchni kwartału, w którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka znajduje się w jednostce W3b. Dla obu jednostek Studium ustala w kierunkach zmian struktury przestrzennej „wprowadzenie przestrzeni publicznych wewnątrzkwartałowych służących poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej, zapewnieniu dostępności komunikacyjnej pieszej oraz urządzeniu zieleni publicznej lub placów”. Działanie takie jest zgodne z jednym z głównych celów polityki przestrzennej, jakim jest „zwiększenie dostępności do terenów przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni urządzonej, placów)”. Kwartał zabudowy, w którym zlokalizowana jest nieruchomość wskazana w uwadze, nie jest kwartałem o standardowej wielkości i ma wymiary 280 m na 500 m, co wynosi około 14 ha. Przeciętny kwartał zabudowy śródmiejskiej w Łodzi ma zaś wielkość od 4 do 6 ha. Skutkami takiej wielkości kwartału śródmiejskiego są: ekstensywne zagospodarowanie działek położonych w głębi kwartału oraz ich niewystarczająca obsługa komunikacyjna. Ponadto brak powiązań wewnątrzkwartałowych ma wpływ na wydłużenie czasu dojazdów, ponieważ często taki zamknięty kwartał zabudowy należy obchodzić dookoła. Projekt planu miejscowego zakłada przekształcenie przedmiotowego kwartału w sposób zapewniający dostępność terenów położonych w jego głębi oraz umożliwienie optymalnego wykorzystania przestrzeni w równowadze pomiędzy interesem publicznym a prywatnym. W projekcie planu zaproponowano przekształcenie ogrodów działkowych w teren zieleni publicznej poszerzając go o przedmiotową działkę oraz o nieruchomość w głębi kwartału i teren od ul. Jana Kilińskiego. Wyznaczono również teren drogi publicznej oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 1KDD, który będzie łączyć projektowany teren zieleni publicznej z ul. Stanisława Wigury. Przedmiotowa nieruchomość została włączona do terenu zieleni urządzonej publicznej, aby umożliwić dostęp pieszy do tego terenu dla mieszkańców ul. Edwarda Abramowskiego, a docelowo pozwolić na przeprowadzenie ruchu pieszego do ul. Stanisława Wigury.

Ponadto, dla przedmiotowej nieruchomości nie zostało wydane pozwolenie na budowę. Dla przedmiotowej działki wydana została decyzja o warunkach zabudowy. Co więcej, Studium nie jest aktem prawa miejscowego przez co nie stanowi podstawy dla decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 27 maja 2020 r.,
- dotyczy: działek 84/2, 106/4, 106/6, 106/9, 106/11 w obrębie S-7 przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 15/23 (teren 3.7.ZP).

„Galeria Lodzka Lodz Shopinvest KG” sp. komandytowa składa następujące uwagi:

- 1) „*Wnosimy o przeznaczenie terenu jednostki 1.3.UC oraz działki 106/8 w jednostce 1.7.MW/U:*
 - a. *Usługi handlu z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,*
 - b. *Usługi (hotelarskie, biurowe, gastronomiczne i rozrywkowe),*
 - c. *Uzupełnienie przewidywanego przeznaczenia działki 106/8 o funkcje handlu z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²”;*
- 2) *”Wnoszujemy o ustalenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 0,9 powierzchni terenu zarówno 1.3.UC, jak i dla działki 106/8,,;*
- 3) *”W zakresie intensywności zabudowy wnoszujemy o ustalenie parametru intensywności zabudowy na poziomie 6,0, zarówno dla 1.3.UC, jak i dla dz. Ew. 106/8”;*
- 4) *”Maksymalna wysokość zabudowy: wnoszujemy o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie wyższej niż 35 m, z dopuszczeniem przewyższeń do 50 m w niezabudowanym pasie pomiędzy al. J. Piłsudskiego i ul. Orłq,,;*
- 5) *„Powierzchnia biologicznie czynna: wnoszujemy o ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%, zgodnie z warunkami studium. Wnoszujemy o rezygnację z obowiązku uwzględnienia nasadzeń drzew przy realizacji parkingów wielostanowiskowych”;*
- 6) *Ustalenia dotyczące liczby miejsc do parkowania: wnoszujemy o ustalenie przedziału 3-10 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej dla każdego rodzaju przeznaczenia terenu.*

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Dla terenu 1.3.UC, w tym dla fragmentu działki 106/8, ustalono przeznaczenie podstawowe jako teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². W ramach tego przeznaczenia można realizować funkcje wymienione w uwadze, tj. usługi hotelarskie, biurowe, gastronomiczne i rozrywki. W związku z powyższym w tym zakresie uwagę uznaje się za bezzasadną. Na pozostałym fragmencie działki 106/8 ustalono przeznaczenie o funkcji mieszkalno-usługowej – teren 1.4.MW/U. W ramach tego przeznaczenia również dopuszcza się usługi hotelarskie, biurowe, gastronomiczne i rozrywki. Dlatego uwaga w tym zakresie także jest bezzasadna. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie uzupełnienia przeznaczenia dla części działki 106/8 położonej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.4.MW/U o usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Z uwagi na położenie ww. części działki w głębi kwartału oraz jej wielkość, kształt i otoczenie zabudową o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz możliwości inwestycyjne działki nie dostrzega się zasadności wprowadzenia dodatkowego przeznaczenia na tym obszarze.

Ad. 2) Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy został ustalony w oparciu o wielkości, kształty i podziały działek, a także charakter istniejącej zabudowy. Dla zabudowy historycznej kształtowanej pierwotnie o funkcji mieszkaniowo-usługowej wskaźnik powierzchni maksymalnej zabudowy został ustalony pomiędzy 60% a 70%, a dla nieruchomości o powierzchni powyżej 3 000 m², niezabudowanych lub przeznaczonych do zmiany funkcji, ustalono maksimum 50%. Fragment działki 106/8 w granicach terenu 1.4.MW/U został zakwalifikowany do pierwszego typu zabudowy, a maksymalną powierzchnię zabudowy ustalono w wysokości 65% biorąc pod uwagę sąsiadującą istniejącą zabudowę. Na etapie pierwszego wyłożenia dla nieruchomości wskazanych w uwadze należących do terenu 1.3.UC wskaźnik powierzchni zabudowy ustalono w wysokości 75% w oparciu o powierzchnię istniejącego budynku oraz analizując możliwości rozbudowy tego obiektu. Obecnie teren zabudowany jest w prawie 70%. Ze względu na położenie i kształt budynku rozbudowa jest ograniczona. Przy wyznaczaniu wskaźnika powierzchni zabudowy wzięto również pod uwagę powierzchnię biologicznie czynną, którą należy zapewnić w terenie. Ponadto, maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych, takich jak: powierzchnia zabudowy czy intensywność, jest sprzeczne z jednym z głównych celów polityki przestrzennej, tj. podniesienie jakości życia mieszkańców, o czym mowa jest w Studium uwarunkowań i kierunków.

W ramach ponowienia procedury planistycznej została przeanalizowana możliwość zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne wnioskodawcy, jako maksymalną wartość wskaźnika powierzchni zabudowy przyjęto 80%. Proponowane w projekcie planu ustalenia zostały zaakceptowane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Nie jest to jednak wartość wskazana przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga w tej części pozostała nieuwzględniona.

Ad. 3) Wartość wskaźnika intensywności zabudowy została ustalona w projekcie planu na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego, tj. istniejącej zabudowy. Jego wysokość uzależniona jest przede wszystkim od ustalonej w terenie maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu działek i ich położenia względem przestrzeni publicznych, np. dróg oraz możliwości inwestycyjnych. Analizując obszar objęty projektem planu, możliwości wprowadzenia nowej zabudowy, zidentyfikowano dwa typy zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej. Pierwszy dotyczy zabudowy historycznej kształtowanej pierwotnie, drugi obejmuje działki inwestycyjne o powierzchni ponad 3 000 m², niezabudowane lub przeznaczone do zmiany funkcji. Nieruchomość wskazana w uwadze i objęta terenem 1.4.MW/U, tj. fragment działki nr 106/8, została zakwalifikowana do pierwszego typu zabudowy, a na etapie pierwszego wyłożenia wysokość intensywności ustalono na maksimum 3,6. Dla nieruchomości wskazanych w uwadze i leżących w terenie 1.3.UC, który stanowi odrębny typ zagospodarowania, przy wyznaczaniu intensywności wzięto pod uwagę ustaloną w planie wysokość zabudowy oraz maksymalną powierzchnię zabudowy i na etapie pierwszego wyłożenia ustalono intensywność 3,6. W obu tych przypadkach zwiększenie intensywności do wartości 6,0 wiązałoby się ze zwiększeniem wskaźnika powierzchni zabudowy oraz parametru wysokości zabudowy do wartości wskazanych przez Wnioskodawcę, co nie zostało uwzględnione, zgodnie z wyjaśnieniami odpowiednio do pkt. 2 i pkt. 4 uwagi. Ustalenie intensywności zabudowy na poziomie

6,0 znacznie zintensyfikowałoby sposób zabudowy nieruchomości i wpłynęłoby na jakość zagospodarowania terenu oraz działek sąsiednich. Maksymalizowanie wskaźników urbanistycznych, takich jak: powierzchnia zabudowy czy intensywność jest sprzeczne z głównymi celami polityki przestrzennej wskazanymi w Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, takimi jak: np. poprawa jakości zamieszkania w centrum Miasta.

W ramach ponowienia procedury planistycznej została przeanalizowana możliwość zwiększenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy. Biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne Wnioskodawcy oraz zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenach oznaczonych symbolami 1.3.UC i 1.4.MW/U, jako maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy przyjęto odpowiednio 5,1 oraz 3,9. Proponowane w projekcie planu ustalenia zostały zaakceptowane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Nie jest to jednak wartość wskazana przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga w tej części pozostała nieuwzględniona.

Ad. 4) Uwaga została uwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy do 35 m na fragmencie od strony północnej, tj. od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Podczas pierwszego wyłożenia uwaga nie została uwzględniona w zakresie zwiększania wysokości do 35 m na pozostałej części nieruchomości oraz w zakresie dopuszczenia przewyższeń do 50 m na wskazanym w uwadze terenie. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prządaków”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest przeciwdziałanie możliwości realizacji nowej zabudowy w parametrach mogących zdominować tkankę historyczną. Zwiększenie wysokości od strony ul. Orlej, ul. Henryka Sienkiewicza oraz od strony terenu oznaczonego symbolem 1.4.MW/U wprowadziłoby dysonans z istniejącą i projektowaną zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie, dla której projekt miejscowego planu przewiduje maksymalnie 21 m wysokości. Ponadto, dopuszczenie możliwości przewyższeń do 50 m we wskazanym w uwadze obszarze (tj. w niezabudowanym pasie pomiędzy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Orlą) miałyby negatywny wpływ na warunki na sąsiednich nieruchomościach, m.in. zacienianie oraz ograniczenie możliwości inwestycyjnych. Przede wszystkim jednak, miejsce wskazane w uwadze jako obszar zabudowy do 50 m jest typową luką w zabudowie pierzejowej, gdzie działka ma ok. 20 m szerokości, a po obu jej stronach znajdują się ślepe ściany sąsiednich budynków. Obiekt o wysokości 50 m w niniejszej lokalizacji nie wpisuje się w istniejącą typologię zabudowy.

W ramach ponowienia procedury planistycznej została przeanalizowana możliwość zwiększenia parametru maksymalnej wysokości zabudowy. Biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne Wnioskodawcy (ewentualną budowę w miejscu Galerii Łódzkiej zupełnie nowego obiektu, a nie tylko utrzymanie stanu istniejącego) jako maksymalną wysokość zabudowy w centralnej części terenu oznaczonego symbolem 1.3.UC przyjęto 35 m, natomiast w pasie zabudowy od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego dopuszczono miejscowe przewyższenia o wysokości do 50 m, co zostało zaakceptowane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Jak wynika z przeprowadzonej analizy, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zlokalizowane są budynki o wysokości przekraczającej 35 m (hotel Novotel o wysokości ok. 37 m, hotel Ambasador – ok. 40 m), w tym obiekty wysokościowe stanowiące przewyższenia względem sąsiedniej zabudowy (budynek Śródmiejskiej Dzielnicy Mieszkaniowej, tzw. „Manhattanu”, obiekty biurowe przy al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 8 i 12 oraz przy ul. Henryka Sienkiewicza 85/87 – ok. 60 m). Ponadto wysokości przyjęte w planie miejscowym obowiązującym po północnej stronie al. Marszałka Józefa Piłsudskiego dopuszczają lokalizację nowych obiektów o wysokości do 35 m z punktowymi przewyższeniami do 55 m. Nowo powstały w terenie 1.3.UC obiekt będzie więc nawiązywał skalą do zabudowy zlokalizowanej na pozostałych narożnikach u zbiegu al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Henryka Sienkiewicza (jako uzupełnienie zabudowy wysokościowej), a wprowadzona we wschodniej części terenu strefa obniżonej wysokości (do 22 m) będzie buforem pomiędzy nim a historycznie ukształtowaną zabudową. Przyjęta powyżej wysokość nie jest jednak wartością wskazaną przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga w tej części pozostała nieuwzględniona.

Ad. 5) Na etapie rozpatrywania uwag wniesionych w związku z pierwszym wyłożeniem uwagi nie uwzględniono. W ramach ponowienia procedury planistycznej, zmniejszono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 5%, który to pozwoli na ewentualną rozbudowę istniejącego obiektu z zachowaniem odpowiedniej ilości miejsc utwardzonych, w tym placu od strony ul. Orlej. W związku z powyższym uwaga w powyższym zakresie stała się bezprzedmiotowa.

Uwaga nie została uwzględniona w zakresie rezygnacji z obowiązku uwzględnienia nasadzeń drzew przy realizacji parkingów wielostanowiskowych. Wymóg nasadzeń drzew został ustalony dla parkingów powierzchniowych o wielkości powyżej 10 miejsc. Celem wprowadzenia tego ustalenia jest uniknięcie realizacji ogromnych obszarów parkingowych pozbawionych zieleni, gdyż tego typu rozwiązania mają negatywny wpływ na kształt przestrzeni miejskich oraz na jakość życia w Mieście

Ad. 6) Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki liczby miejsc do parkowania dla samochodów dotyczące nowo projektowanych budynków lub ich części wynikają z polityki parkingowej Miasta i znajdują swoje odzwierciedlenie w ustaleniach zdecydowanej większości obowiązujących planów miejscowych i wszystkich opracowywanych projektach planów miejscowych dla obszarów w granicach strefy wielkomiejskiej. Należy mieć na uwadze, że każda intensyfikacja zagospodarowania będzie prowadzić do wzrostu zapotrzebowania na miejsca parkingowe (dla mieszkańców, dla pracowników, dla klientów). Wiąże się to wprost z potrzebą ustalenia wskaźnika, który zapewni właściwą liczbę miejsc postojowych w granicach nieruchomości. Jakiegokolwiek zmniejszenie wskaźników dotyczących miejsc parkingowych, jak wskazano w uwadze, nie zapewni odpowiedniej obsługi nowych realizacji budowlanych i negatywnie wpłynie na docelowy sposób użytkowania przestrzeni publicznych, nadmiernie obciążając je potrzebami parkingowymi, które powinien zabezpieczyć inwestor.

W ramach ponowienia procedury planistycznej skorygowano zapis dotyczący minimalnej ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w przypadku mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych. Ze względu na trudności zgłaszane przez inwestorów z zapewnieniem wymaganej ilości miejsc parkingowych na działkach narożnych, w § 12 ust. 1 pkt 1 lit. a wprowadzono dodatkowy zapis, który brzmi: "(...) a w przypadku działek narożnych o powierzchni do 2 000 m² - minimum 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,,. Nie jest to jednak rozwiązanie wskazane przez Wnioskodawcę. W związku z powyższym uwaga pozostała nieuwzględniona.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 5 maja 2022 r. do 27 maja 2022 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 10 czerwca 2022 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 1555/2022z dnia 8 lipca 2022 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi wyjaśnieniami aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia.

Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Żadna z uwag nie została uwzględniona.

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

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 22 maja 2022 r.;
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2.7.MW/U oraz nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Jana Kilińskiego 155 i 157.

Pan J. J. składa następującą uwagę:

„Proszę o zmianę ukształtowania pierzejowej linii zabudowy w obszarze 2.7.MW/U tak, aby uchronić przed niepożądaną ekspozycją południową ścianę szczytową kamienicy znajdującej pod adresem Jana Kilińskiego 153. Takie elementy budynków nigdy nie były budowane z myślą o byciu odsłoniętymi na widok mieszkańców i pełnią funkcję czysto techniczną, będąc przy tym nieestetycznymi. Nowa zabudowa powstająca na działce przy ulicy Kilińskiego 155 powinna zostać w taki sposób zaprojektowana, aby zamiast pozbawionej okien i architektonicznej formy ściany o kilkunastu metrach wysokości, na widok mieszkańców eksponowana była miejska zabudowa posiadająca wyżej wymienione cechy, w szczególności ze względu na przymykanie od strony południowej perspektywy w tym miejscu przy proponowanych zapisach planu. Zapis o rekompozycji ściany nie jest tutaj alternatywą. Linia może się przełamywać z wyrównaniem do istniejącej pierzei w obszarze działki 122/1 lub na przestrzeni dwóch sąsiadujących ze sobą działek (numery ulicy 155, 157).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Wschodnia linia rozgraniczająca terenu oznaczonego symbolem 2.7.MW/U oraz pokrywająca się z nią linia zabudowy pierzejowej, wytyczone na działce nr ewid. 122/1, obr. S-7, zostały ukształtowane w taki sposób, aby umożliwić w przyszłości poszerzenie ul. Jana Kilińskiego na odcinku od ul. Orlej w kierunku południowym, w związku z funkcją, jaką ma pełnić przedmiotowa ulica w przyszłości. Odcinek ul. Jana Kilińskiego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ+T zgodnie z ustaleniami 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 uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) ma pełnić funkcję ulicy klasy zbiorczej z tramwajem. Ulica ta stanowić będzie istotny element w systemie komunikacyjnym Miasta współtworząc układ rusztowy (razem z ul. Targową – zlokalizowaną poza obszarem objętym planem oraz nowo projektowaną ul. Orlą – oznaczoną w projekcie planu symbolem 2KDZ) prowadzący ruch kołowy o kierunku północ – południe i odciążający komunikacyjnie centrum Miasta. Zabezpieczenie odpowiedniej szerokości przestrzeni pod przedmiotową drogę pozwoli również na stworzenie komfortowej przestrzeni dla pieszych oraz ruchu rowerowego (zieleń, szerokie chodniki oraz ścieżka rowerowa), co niewątpliwie zwiększy standard przestrzeni publicznej.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące relacji ustaleń studium i projektu planu miejscowego (art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1), w przedmiotowym projekcie planu zabezpieczono odpowiedni korytarz drogowy pod realizację ulicy zbiorczej, jaką będzie w przyszłości wskazany fragment ul. Jana Kilińskiego. Wprowadzenie na wskazanych nieruchomościach zaproponowanych w uwadze wariantów przebiegu linii zabudowy pierzejowej, a w przyszłości realizacja potencjalnej zabudowy, mogłyby uniemożliwić na tym fragmencie poszerzenie ul. Jana Kilińskiego do odpowiednich parametrów ulicy zbiorczej.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.;
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.7.ZP.

Zarząd ROD Sielanka w Łodzi (uwaga podpisana przez Pana Rafała Parasa) składa następującą uwagę:

„Zarząd ROD Sielanka zdecydowanie opowiada się za pozostawieniem Rodzinnych Ogrodów Działkowych Sielanka (ul. Sienkiewicza 98) w dotychczasowej lokalizacji jako ogrodów działkowych. Tym samym Zarząd ROD Sielanka wyraża sprzeciw wobec koncepcji likwidacji ROD Sielanka i przekształcenia terenu ogrodów w park. Należy podkreślić, że miejskich zieleńców/parków mamy w Śródmieściu kilka, natomiast ogród działkowy tylko jeden. ROD Sielanka został założony w pierwszej połowie lat 50-tych. Jest to jedyny ogród działkowy położony w centrum Łodzi i choćby z tego powodu zasługuje na ochronę i wsparcie magistratu łódzkiego czy miejskich jednostek organizacyjnych. ROD Sielanka wypełnia wiele pozytywnych ról dla mieszkańców, które warunkują funkcjonowanie Łodzi jako miasta zaprzyjaźnionego mieszkańcom, miasta zrównoważonego rozwoju. Funkcje owe realizowane są przez ROD w sposób, w jaki nie mogą zostać spełnione przez miejskie parki i zieleńce. W związku z tym istnienie i funkcjonowanie ROD Sielanka w centrum oraz wzajemna koegzystencja ROD Sielanka z miejskimi parkami/zieleńcami jest uzasadniona i celowa. Zarząd ROD Sielanka podkreśla, iż wart rozważenia jest pomysł aby teren ROD szerzej udostępnić dla mieszkańców przy jednoczesnym zachowaniu charakteru poszczególnych działek z ich unikalną roślinnością i fauną (kilkudziesięcioletnie drzewa, krzewy, kwiaty, inne nasadzenia – hodowane bez użycia pestycydów, jeże, dzięcioły, pszczoły, mnogość owadów, etc). Wcześniej owa koncepcja była dyskutowana z Panią Z-cą Dyrektora MPU ds. Projektowania A. Tomczak i spotkała się z pozytywnym odzewem. Stąd dziwi fakt upierania się przy pomysle zastąpienia ROD kolejnym miniparkiem. Likwidacja ROD i zagospodarowanie tego terenu jako park jest całkowicie niecelowe i destrukcyjne dla i tak ubogiej śródmiejskiej roślinności. Tuż obok ROD Sielanka funkcjonuje Pasaż Abramowskiego. Likwidacja ogrodów działkowych (czyli de facto kilkudziesięcioletniej, wypielęgnowanej roślinności) po to żeby zrobić mniejszy duplikat Pasażu Abramowskiego nie znajduje uzasadnienia. Teren ROD jest to pas o szerokości około 35 metrów – dużo węższy niż jakiegokolwiek park i nieużyteczny jako ewentualny park. Należy również zauważyć, że w ogrodach działkowych zieleń utrzymują sami działkowcy, a park utrzymywany jest z kasy Miasta. Uzyskanie tak różnorodnej roślinności jak ROD Sielanka na terenie jakiegokolwiek parku nie jest możliwe albo wymaga bardzo dużych nakładów finansowych Miasta. Ewentualny wzrost nowo posadzonych drzew też zajmie

kilkadziesiąt lat – więc przez kilkadziesiąt lat ten teren będzie *de facto* „martwy” jeżeli chodzi o aktualny stan flory (w porównaniu do zieleni w ROD Sielanka). Zarząd ROD Sielanka deklaruje pełną współpracę co do koncepcji udostępnienia terenu ROD dla mieszkańców przy jednoczesnym zachowaniu unikanego charakteru poszczególnych działek, tj.: wydzielenie terenów wspólnych na place zabaw, zewnętrzne siłownie , etc.; ujednolicenie przyszłej zabudowy działek zgodnie z przyjętymi wytycznymi urządzenie alei przez całą długość ROD od ul. Sienkiewicza do ul. Kilińskiego (lampy, ławki, etc); zorganizowanie alei od strony ul. Abramowskiego i Wigury prowadzących do terenu ROD.

Mając na uwadze powyższe Zarząd ROD Sielanka wnosi o rezygnację z koncepcji likwidacji ROD Sielanka i przeznaczenia tego terenu na park oraz pozostawienie ROD Sielanka w aktualnej lokalizacji z uwzględnieniem powyższych wniosków.

Niniejsze uwagi składamy w imieniu działkowców, ich rodzin oraz mieszkańców Śródmieścia korzystających z ROD Sielanka.

Ponadto, chcielibyśmy nadmienić, że działkowcy i ich rodziny są bardzo zdeterminowani i pojawią się bardzo realne koncepcje podjęcia bardziej zorganizowanych akcji wspólnie z innymi ogrodami działkowymi z terenu Łodzi, organizacjami społecznymi i mediami (wśród działkowców Sielanki są osoby zawodowo związane z TVP i Łódzkim środowiskiem akademickim).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Jednym z celów projektu planu jest zwiększenie potencjału inwestycyjnego całego obszaru objętego projektem, a w szczególności zagospodarowanie terenów aktualnie zdegradowanych i niezainwestowanych, wymagających rewitalizacji (należą do tej grupy m.in. tereny zlokalizowane po północnej stronie ogrodów działkowych). Niewątpliwym elementem zwiększającym ich atrakcyjność oraz przyspieszającym aktywizację jest wprowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie wewnątrzkwartałowego terenu zieleni publicznej urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.7.ZP. Wprowadzenie takich ogólnodostępnych przestrzeni ma wpływ na podniesienie jakości życia większej liczby mieszkańców Miasta, natomiast utrzymanie istniejącego przeznaczenia terenu w postaci ogrodów działkowych pozwala na korzystanie z tej przestrzeni jedynie ograniczonej grupie społeczeństwa.

Ponadto zalecenie przekształcenia istniejących ogrodów działkowych w tereny zieleni publicznej urządzonej wynika z kierunków rozwoju przyjętych w Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). Teren ogrodów działkowych „Sielanka” zlokalizowany w granicach obszaru zdegradowanego i rewitalizacji, wyznaczonego odrębną uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r., został wskazany w Studium jako obszar wymagający rekultywacji i przekształceń. Zgodnie z przyjętym kierunkiem działań, razem innymi ogrodami działkowymi zlokalizowanymi w obszarze zdegradowanym i rewitalizacji, został on wskazany do upublicznienia i włączenia w ogólnomiejski system otwartych terenów publicznie dostępnych. Z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1) wynika, że: ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, projekt sporządza się zgodnie z zapisami studium, a uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza jego ustaleń.

Należy również podkreślić, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 1 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo „przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”, a także „wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych”. Nie jest zatem możliwe wprowadzenie do ustaleń projektu planu terenu pełniącego jednocześnie funkcje publiczne – teren zieleni publicznej urządzonej, jak i funkcje prywatne – ogrody działkowe, których połączenie zostało zaproponowane w uwadze (poprzez udostępnienie fragmentu ogrodów działkowych „Sielanka” dla wszystkich mieszkańców Miasta). Natomiast ustalenie przeznaczenia terenu jako ogrodów działkowych nie daje gwarancji dostępu dla mieszkańców Miasta.

W związku z powyższym, podtrzymane zostaje stanowisko zawarte w zarządzeniu Nr 980/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku

z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza, dotyczące przekształcenia w projekcie planu istniejących ogródków działkowych „ROD Sielanka w Łodzi” na tereny zieleni publicznej urządzonej.

Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)*”, co oznacza, że do czasu realizacji zieleni publicznej teren może być użytkowany w formie ogrodów działkowych.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.11.MW/U.

Pani D. S., reprezentowana przez adwokata Panią P. K.-K. składa następującą uwagę:

Składająca uwagę wnosi, „*by dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.11.MW/U w zakresie objętym uwagami ustalone zostały następujące parametry:*

- 1)*intensywność zabudowy: minimum 2,0, maksimum 3,6;*
- 2)*wysokość zabudowy: minimum 24,0 m, maksimum 26,0 m.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 3.11.MW/U znajduje się w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, stanowiącego fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Prządków”, który wymaga szczególnej ochrony prawnej w zakresie środowiska kulturowego. Dopuszczalna w projekcie planu skala nowej zabudowy nie powinna zatem zaburzać proporcji wysokościowych sąsiadującej zabudowy historycznej, a tym samym obniżać jej wartości zabytkowej (wysokości istniejących budynków, zlokalizowanych w projektowanym kwartale pomiędzy ulicami: Henryka Sienkiewicza, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego oraz terenem zieleni publicznej oznaczonym symbolem 3.7.ZP, nie przekraczają 18 m). Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że na przedmiotowym terenie zlokalizowane są trzy obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone symbolami: E20a (dla którego projekt planu ustala zakaz nadbudowy), E20b oraz E21 o wysokościach nieprzekraczających 16 m (za wyjątkiem zabytkowego komina). W związku z powyższym dla całego obszaru zlokalizowanego na południe od projektowanego terenu zieleni publicznej, oznaczonego w projekcie planu symbolem 3.7.ZP, ustalono maksymalną wysokość zabudowy 18 m (tereny oznaczone symbolami: 3.9.MW/U, 3.10.MW/U i 3.12.MW/U).

Przyjęcie dla przedmiotowego terenu maksymalnej wysokości zabudowy wskazanej w uwadze tj. 26 m wprowadziłoby dysonans z istniejącą i planowaną zabudową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, w tym z obiektami o wartościach kulturowych. Ponadto wskazane w uwadze obiekty, takie jak: Galeria Łódzka, budynek tzw. Łódzkiego Manhattanu czy Hotel Ambasador, zlokalizowane są w znacznie oddalonych kwartałach, o zupełnie odmiennej strukturze przestrzennej czy funkcjonalnej.

Postulowana maksymalna wysokość zabudowy byłaby również niezgodna z wartościami przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). Zgodnie z ustaleniami Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której granicach położona jest przedmiotowa nieruchomość (W2a), wysokość zabudowy w pierzejach ulic i placów wynosi maksymalnie 21 m, natomiast wewnątrz kwartałów – nie wyżej niż wysokość w pierzejach. Z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1) wynika, że: ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, projekt sporządza się zgodnie z zapisami studium, a uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza jego ustaleń.

Wartość maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w terenie została ustalona na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości inwestycyjne, jak i ochronę krajobrazu kulturowego, w tym obiektów objętych ochroną konserwatorską. Jego wysokość uzależniona jest przede wszystkim od ustalonej w terenie maksymalnej powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy oraz parametrów działki. Przy ustalaniu maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu, wzięto pod uwagę, że projektowane budynki będą stanowić dopełnienie istniejącej na działce zabudowy, a także uwzględniono możliwości nadbudowy obiektu zabytkowego oznaczonego symbolem E20b.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXV/1938/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 września 2022 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- nabycie i rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych, torowisk tramwajowych i sieci oświetlenia ulicznego,
- budowa bądź przebudowa sieci elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz ciepłej.

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

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXV/1938/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 14 września 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę