

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia ..... 2019 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i plk. Jana Kilińskiego, zwanego dalej „planem” wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) głębokość działki – określony w metrach wymiar poziomy działki mierzony prostopadłe do pasa drogowego;
- 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 m<sup>2</sup>, pełniący funkcję handlową lub usługową;
- 9) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 10) lico budynku – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku;
- 11) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:

- a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) instalacji artystycznych,
  - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 13) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 14) 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;
- 15) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku, z zachowaniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących:
- a) odległości od linii, w której może być lokalizowana ściana frontowa budynku,
  - b) procentu długości linii, w jakim usytuowana musi być ściana frontowa budynku;
- 16) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 17) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 18) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 19) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące terenie 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) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiących reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 25) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
  - a) dla terenów dróg – liczba oznacza numer porządkowy terenu, 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;
- 26) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 27) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 28) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 29) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 30) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 31) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu gzymsu lub innego poziomego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych, 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;
- 32) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
- 33) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która

nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, chyba, że z ustaleń planu wynika inaczej;

34) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu.

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

## **Rozdział 2** **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
  - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
  - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
  - a) zakaz lokalizacji:
    - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - usług uciążliwych,
    - usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów oraz stacji paliw,
    - myjni samochodowych:
      - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych oraz terenów 1.3.U/KS i 2.1.U/KS,
      - w budynkach wolnostojących,
      - w obiektach budowlanych innych niż budynki,
  - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość realizacji:
    - 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 z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenu 1.2.MW/U,
- c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w terenach: 1.2.MW/U, 1.6.UKR i 1.7.ZP/KS,
- 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 z wyłączeniem granic działek pokrywających się z linią rozgraniczającą teren 1.9.U od terenów 1.6.UKR i 1.7.ZP/KS,
- f) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a, 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 5,0,
- c) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem poniższych warunków:
- dla zabudowy o wysokości 24 m i niższej - o nie więcej niż 4,0 m,
  - dla zabudowy o wysokości powyżej 24 m - o nie więcej niż 5,0 m,
  - przewyższenie ponad maksymalną wysokość zabudowy dotyczy jedynie elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych, których powierzchnia całkowita wynosi maksymalnie 50% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się poniżej mierzonej na poziomie posadzki,
  - minimalne odsunięcie przewyższenia od lica budynku:
    - dla zabudowy o wysokości 24 m i niższej - 5,0 m,
    - dla zabudowy o wysokości powyżej 24 m - 2,0 m,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- nieosiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
  - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie nadbudowy o maksimum 1 m dla zabudowy usytuowanej w linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznych o wysokości wyższej niż 20 m oraz 0,5 m dla pozostałej zabudowy - wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,
- e) dopuszczenie kształtowania nowej zabudowy niespełniającej wymagań określonych w lit. a wyłącznie w sytuacji budowy, w miejscu zabytków, o których mowa w § 9 pkt 1 i 4, budynków według cech historycznych zniszczonego zabytku;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej i równoległej, z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
- zwiększenie wysokości parteru elewacji frontowej względem wysokości pozostałych kondygnacji nadziemnych,
  - wyodrębnienie parteru elewacji frontowej: gzymsem, boniowaniem lub 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: wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, balkonów, witryn lub detalu architektonicznego, z uwzględnieniem ustaleń dla zabytków zawartych w § 9 pkt 4 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 budynków istniejących,

- zadaszenie,
- elementy nadwieszzeń, takie jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
- instalacje artystyczne,
- zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie dla budynków istniejących;

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

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian, spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenu 1.8.U,

b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian, spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y,	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, 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 – 9001-9007 i 9010-9018,

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

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

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

- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,



- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji, a dla obiektów użyteczności publicznej mniejszej niż 20%, z wyłączeniem zabytków, o których mowa w § 9 pkt 4 i 5;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten oraz ich osłon:
  - na dachach płaskich dla zabudowy o wysokości 24 m i niższej - w odległości mniejszej niż 5,0 m od lica elewacji frontowej,
  - na dachach płaskich dla zabudowy o wysokości powyżej 24 m - w odległości mniejszej niż 1,0 m od lica elewacji frontowej,
  - na dachach innych niż płaskie - na połaciach dachowych o spadku w kierunku terenów przestrzeni publicznej
    - z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenu 4.1.U,
- c) zakaz, o którym mowa w lit. b tiret drugie nie obowiązuje pod warunkiem wykonania osłon przesłaniających elementy infrastruktury technicznej w formie przedłużenia elewacji frontowej budynku wyłącznie w przypadku zastosowania materiałów i form stanowiących całość kompozycyjną z pozostałą częścią tej elewacji,
- d) wysokość osłon przesłaniających elementy infrastruktury technicznej:
  - dla zabudowy o wysokości 24 m i niższej - maksimum 4,0 m,
  - dla zabudowy o wysokości powyżej 24 m - maksimum 5,0 m,
- e) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- f) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m,
- g) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze objętym planem należą tereny: dróg publicznych, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW oraz zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1.5.ZP:

- 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 tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 5) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

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

- a) w sposób powodujący zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), elementów systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych,
- b) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
  - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca lokalizacji szpalerów oraz miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolami: MW/U, U, U/KS, UKR, 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;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) w zakresie ochrony wód:
  - a) dopuszczenie wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
  - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
  - d) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego,

a także budownictwa, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

f) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej:

- w przypadku budowy nowego budynku,

- w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,

g) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;

6) w zakresie ochrony ziemi – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;

7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,

b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/312 z dnia 20 stycznia 1971 r. - Kościół ewangelicko-augsburski pw. Św. Jana, obecnie Rzymskokatolicki kościół parafialny Ojców Jezuitów pw. Najświętszego Imienia Jezus, położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 60, oznaczony na rysunku planu symbolem R, dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, obejmującą 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;

3) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”, obejmujący cały obszar objęty planem, w obrębie którego wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej B, C i K oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

a) dla strefy B:

- ochronę historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórzy z istniejącą zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy,
  - nakaz zaznaczenia historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu w kompozycji elewacji frontowej budynków nowo projektowanych oraz w nawierzchni posadzki oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,
  - zakaz termomodernizacji elewacji frontowych budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych układu przestrzennego,
  - zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych w podwórzach,
  - wprowadza się strefę ekspozycji elewacji frontowej kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus, oznaczoną na rysunku planu symbolem SE1, w której obowiązują:
    - zakaz realizacji nasadzeń, obiektów małej architektury oraz innych elementów zagospodarowania o wysokości przekraczającej 0,5 m, z wyłączeniem wpisanego do gminnej ewidencji zabytków ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu symbolem E12 oraz zlokalizowanego wzdłuż niego żywoplotu,
    - nakaz zachowania jednolitości rozwiązań przy kształtowaniu posadzki urbanistycznej,
  - wprowadza się strefy ekspozycji wieży kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus, oznaczone na rysunku planu symbolem SE3, w których obowiązują:
    - zakaz lokalizowania zieleni wysokiej,
    - nakaz zachowania wglądów widokowych zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu osiami widokowymi wieży kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus,
  - wprowadza się strefę ekspozycji bryły kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus, oznaczoną na rysunku planu symbolem SE4, w której obowiązują:
    - nakaz zachowania jednolitości rozwiązań przy kształtowaniu posadzki urbanistycznej w każdym z terenów,
    - nakaz zagospodarowania terenów 1.6.UKR i 1.7.ZP/KS w sposób podkreślający wskazaną na rysunku planu oś kompozycyjną kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus oraz umożliwiający wgląd widokowy od strony drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
- b) dla strefy C: nakaz zagospodarowania terenu 3.1.MW/U w sposób umożliwiający ekspozycję wskazanej na rysunku planu elewacji zabytku oznaczonego symbolem E13 od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD,
- c) dla strefy K:

- wprowadza się strefy ekspozycji wieży kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus, oznaczone na rysunku planu symbolem SE2 i SE3, w których obowiązuje nakaz zachowania wglądów widokowych zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu osiami widokowymi wieży kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus oraz odpowiednio:

--w strefie SE2 - zakaz realizacji nasadzeń, obiektów małej architektury oraz innych elementów zagospodarowania o wysokości przekraczającej 1,5 m,

--w strefie SE3 - zakaz lokalizowania zieleni wysokiej,

- wprowadza się strefy ekspozycji bryły kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus, oznaczone na rysunku planu symbolem SE5, w których obowiązuje:

--nakaz zachowania jednolitości rozwiązań przy kształtowaniu posadzki urbanistycznej w każdym z terenów,

--nakaz zachowania wglądu widokowego od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;

4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami od E1 do E12 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) dla ogrodzeń – dopuszczenie prowadzenia wyłącznie robót budowlanych:

- uwzględniających cechy historyczne oraz zachowujących kompozycyjne powiązania z zabytkowym otoczeniem,

- polegających na wkomponowaniu ogrodzeń w elewację nowo realizowanego budynku, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

c) dla budynków – 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,

d) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt 6-9 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków;

5) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami E13 i E14 i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:

a) nakaz zachowania elewacji wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem ich wkomponowania w bryłę nowego budynku przy zastosowaniu się do parametrów kształtowania zabudowy wskazanych w ustaleniach szczegółowych,

- b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych, na elewacjach wskazanych na rysunku planu do zachowania, polegających wyłącznie na:
- odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
  - remoncie i przebudowie zgodnie z zasadami określonymi w pkt 6, pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,
- c) dopuszczenie zmiany geometrii dachu i nadbudowy zgodnie z zasadami określonymi w pkt 8 i 9 oraz ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków,
- d) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku uwzględniająca odtworzenie elewacji wskazanych na rysunku planu do zachowania według cech historycznych zniszczonego zabytku;
- 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 i ślusarki okiennej i drzwiowej, materiałów zewnętrznych zgodnych z cechami historycznymi zabytku, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,
- c) zmiana wysokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży lub ich przebudowy zgodnie z cechami historycznymi zabytku, za wyjątkiem elewacji frontowych usytuowanych od strony ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot oraz płk. Jana Kilińskiego, dla których możliwość zmiany wysokości otworów okiennych i drzwiowych dotyczy wyłącznie kondygnacji parteru,
- d) zmiana szerokości otworów okiennych i drzwiowych, pod warunkiem odwzorowania szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku,
- e) realizacja nowych otworów okiennych i drzwiowych oraz balkonów poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, a także w sposób uzupełniający kompozycję elewacji, wyłącznie:
- w ścianach bocznych kamienic frontowych lub oficyn usytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych,
  - w ścianach od strony podwórzy,
- f) realizacja balkonów na elewacjach niewymienionych w lit. e, zgodnie z cechami historycznymi zabytku;
- g) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,
- h) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
- i) zakaz zewnętrznej termomodernizacji elewacji zabytków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
- j) zakaz montażu parapetów, rynien i rur spustowych z PCV na elewacjach frontowych,

- k) zakaz użycia materiałów wykończeniowych powodujących zatarcie cech historycznych zabytku,
- l) stosowanie indywidualnego opracowania artystycznego w postaci muralu lub instalacji artystycznej lub zagospodarowanie zielenią wyłącznie na pozbawionych detalu architektonicznego ścianach bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także ścianach tylnych oficyn,
- m) stosowanie kolorystyki elewacji zgodnie z ustaleniami § 5 pkt 7 lit. b i e z zachowaniem warunków:
- użycia barw pochodzących z jednej gamy barw spośród wymienionych w tabeli,
  - użycia jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla cokołu lub parteru,
- n) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
  - b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami, pionowych ciągów komunikacyjnych oraz zadaszeń podwórzy lub dziedzińców w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 8) dopuszcza się zmianę geometrii dachu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jeżeli jest to wskazane w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) zmiana geometrii dachu budynków usytuowanych w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej wyłącznie na połaciach od strony podwórza,
  - b) realizacja okien połaciowych oraz lukarn w sposób podporządkowany architekturze zabytkowej,
  - c) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku takich jak: atyki, 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 w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
  - b) realizacja nadbudowy w sposób niezaburzający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany zabytek, takich jak: atyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach zabytku.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego wewnątrzkwartałowego układu w postaci dróg publicznych i drogi wewnętrznej;
- 2) utrzymanie i przebudowę istniejących tras tramwajowych;
- 3) budowę dróg rowerowych;
- 4) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowo-uliczny i tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych;



- 5) ulice zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
- a) istniejąca ulica główna/zbiorcza oznaczona symbolem 1KDG/KDZ+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
  - b) istniejąca ulica lokalna oznaczona symbolem 1KDL+T (ul. płk. Jana Kilińskiego);
- 6) ulice oraz ciągi komunikacyjne stanowiące układ uzupełniający:
- a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD (ul. Ojca Tomasza Rostworowskiego) i 2KDD (ul. Ojca Stefana Miecznikowskiego),
  - b) projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 3KDD, 4KDD i 5KDD,
  - c) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW;
- 7) 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 drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
  - c) z dróg oraz dojeżdż i dojazdów umożliwiających dostęp do drogi publicznej, zlokalizowanych w terenie zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 1.5.ZP,
  - d) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) dla samochodów osobowych:
- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
  - b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych – 10 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla muzeów – 2 stanowiska na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla budynków handlowych, administracji publicznej, biur i pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów:
- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
  - b) dla budynków handlowych – 10 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
  - c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów – 2 stanowiska na 1000 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
  - d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> 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 całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

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

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

5. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych służących nadziemnemu, piętrowemu parkowaniu samochodów w ramach wskazanego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu – garaże wielostanowiskowe.

6. Na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego – 30 stanowisk postojowych dla samochodów, z wyłączeniem terenu 1.7.ZP/KS, dla którego nie ustala się maksymalnej wielkości parkingu powierzchniowego.

7. Ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń drzew:

- 1) przy realizacji parkingów powierzchniowych o wielkości 26-100 miejsc parkingowych – w ilości minimum 1 drzewo na każde 6 rozpoczętych miejsc parkingowych,
- 2) przy realizacji parkingów powierzchniowych o wielkości powyżej 100 miejsc parkingowych – w ilości minimum 1 drzewo na każde 8 rozpoczętych miejsc parkingowych  
- z wymogiem rozmieszczenia co najmniej 70% nasadzeń równomiernie w obrębie płyty parkingu.

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

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach: dróg publicznych oraz drogi wewnętrznej, 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 oraz wodociąg wzdłuż ul. płk. Jana Kilińskiego;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – Kolektor IIb biegnący wzdłuż ul. Nawrot oraz Kolektor IIa wzdłuż ul. Prezydenta Franklina Delano Roosevelta;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociągi niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowane w ul. Nawrot oraz w al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane w al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV.

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

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

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG/KDZ+T, 1KDL+T, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 2) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonych symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.4.MW/U, 2.2.MW/U i 3.1.MW/U.

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

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.4.MW/U, 2.2.MW/U i 3.1.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) garaże wielostanowiskowe,

b) infrastruktura techniczna.

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	ul. Sienkiewicza 52 – kamienica wielkomiejska Chanane i Mindla Brzezińskich oraz Rimena i Ruchli Kapelusznik (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E2	ul. Nawrot 23 - dom mieszkalny (budynek frontowy)	-
E3	ul. Nawrot 25 – kamienica (budynek frontowy)	dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E4	ul. Nawrot 29 - dom mieszkalny (budynek frontowy)	-
E5	ul. Nawrot 37 – ogrodzenie, oficyna mieszkalna wschodnia	a) nakaz wkomponowania ogrodzenia (historycznej ściany frontowej bramy wjazdowej) w elewację nowo realizowanego budynku, b) dopuszczenie nadbudowy oficyny o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m, c) dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E6	ul. Nawrot 39 – kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią i południową)	a) dopuszczenie nadbudowy oficyny zachodniej o dwie kondygnacje i nie więcej niż 8,0 m, b) dopuszczenie nadbudowy oficyny południowej do maksymalnej wysokości zabudowy 21,0 m, c) dopuszczenie zmiany geometrii dachu oraz związanej z nią nadbudowy w zakresie ustalonym w § 5 pkt 5 lit. d tiret trzecie
E7	ul. Kilińskiego 113 – kamienica (frontowy budynek narożny z oficyną)	dopuszczenie zmiany geometrii dachu oraz związanej z nią nadbudowy

	zachodnią)	w zakresie ustalonym w § 5 pkt 5 lit. d tiret trzecie
E8	ul. Kilińskiego 115 – kamienica (budynek frontowy z oficyną boczną i poprzeczną) – dawniej Browar Ludwika Bauera	a) dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego do maksymalnej wysokości zabudowy 21,0 m, b) dopuszczenie zmiany geometrii dachu oraz związanej z nią nadbudowy w zakresie ustalonym w § 5 pkt 5 lit. d tiret trzecie
E9	ul. Kilińskiego 117 – kamienica (budynek frontowy z oficyną południową)	dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E10	ul. Sienkiewicza 56 – kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E11	ul. Sienkiewicza 58 – budynek mieszkalny, ogrodzenie	dopuszczenie wkomponowania ogrodzenia w elewację nowo realizowanego budynku
E13	ul. Kilińskiego 123 – Resursa rzemieślnicza oraz kino „Resursa”	a) dopuszczenie nadbudowy do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 21,0 m, pod warunkiem wykonania nadbudowy na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się poniżej mierzonej na poziomie posadzki, b) dopuszczenie zmiany geometrii dachu

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach 1.1.MW/U i 2.2.MW/U: maksimum 70% z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 2.2.MW/U, dla których ustala się maksimum 100%,
- w terenach 1.2.MW/U, 1.4.MW/U i 3.1.MW/U: maksimum 60%, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 1.2.MW/U oraz działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U, dla których ustala się maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 1.1.MW/U: minimum 1,5, maksimum 4,0,
- w terenie 1.2.MW/U: minimum 0,8, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m, dla których ustala się maksimum 4,0,

- w terenie 1.4.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U, dla których ustala się maksimum 4,0,
  - w terenie 2.2.MW/U: minimum 1,0, maksimum 4,0, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m, dla których ustala się maksimum 6,0,
  - w terenie 3.1.MW/U: minimum 1,5, maksimum 3,5,
- c) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie minimum połowę powierzchni działki lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
- powierzchni zabudowy do 100%,
  - intensywność zabudowy o 0,3,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenów 1.1.MW/U i 2.2.MW/U: minimum 5%, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 2.2.MW/U, dla których ustala się minimum 0%,
  - dla terenów 1.2.MW/U i 1.4.MW/U: minimum 10%, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 1.2.MW/U oraz działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U, dla których ustala się minimum 0%,
  - dla terenu 3.1.MW/U: minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy w terenach 1.2.MW/U i 1.4.MW/U:
- dla zabudowy od strony dróg publicznych – minimum 10,0 m, maksimum 16,0 m,
  - dla pozostałej zabudowy – maksimum 16,0 m,
- b) wysokość zabudowy w terenach: 1.1.MW/U, 2.2.MW/U i 3.1.MW/U:
- w strefie A oznaczonej na rysunku planu – minimum 4,0 m, maksimum 8,0 m,
  - dla zabudowy od strony dróg publicznych (zlokalizowanej poza strefami wyznaczonymi na rysunku planu) – minimum 10,0 m, maksimum 21,0 m,
  - dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m,
- c) wysokość zabudowy w postaci łączników między oficynami – maksimum równa wysokości oficyn, które łączy, lecz nie więcej niż ustalona maksymalna wysokość zabudowy,
- d) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej - 4,0 m,
- e) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 35° i o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej równoległym do tej linii;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dla linii zabudowy równoległej od strony ul. Nawrot (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku wzdłuż minimum 70% tej linii lub równoległej do niej w odległości nie większej niż 6 m,

- b) dla linii zabudowy równoległej od strony ul. płk. Jana Kilińskiego – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku wzdłuż minimum 70% tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 8 m,
- c) dla linii zabudowy równoległej od strony terenu drogi wewnętrznej 1KDW – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku wzdłuż minimum 70% tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 4 m,
- d) w terenie 1.4.MW/U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu bramowego, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz zabudowy istniejącej bramy,
- e) w terenie 3.1.MW/U wprowadza się strefę realizacji podcieni oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz zabudowy do wysokości 3,5 m licząc od poziomu terenu, w tym realizacji pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
- f) strefy, o których mowa w lit. d i e, stanowią ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez prześwity lub podcienia w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- g) w terenie 1.2.MW/U dopuszczenie lokalizacji:
- wolnostojących garaży nadziemnych w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren 1.2.MW/U od terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
  - tymczasowych obiektów budowlanych związanych z kultem religijnym.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1.1.MW/U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) w terenach 1.2.MW/U i 1.4.MW/U: 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) w terenie 2.2.MW/U: 2500 m<sup>2</sup>,
  - 4) w terenie 3.1.MW/U: 5000 m<sup>2</sup>
- parametry te nie dotyczą działek 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) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1.1.MW/U: minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenach 1.2.MW/U i 1.4.MW/U: minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 2.2.MW/U: minimum 2500 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie 3.1.MW/U: minimum 3500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem:
  - a) działek w terenie 1.2.MW/U graniczących z drogą publiczną 2KDD, dla których ustala się 80° - 90°,

b) działek w terenie 1.4.MW/U graniczących z ulicą Henryka Sienkiewicza (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem), dla których ustala się 80° - 90°.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.8.U**, **1.9.U** i **4.1.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) garaże wielostanowiskowe,
  - c) infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E14	ul. Kilińskiego 127 – kamienica (budynek frontowy)	<p>a) dopuszczenie nadbudowy o dwie kondygnacje, pod warunkiem:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- wykonania nadbudowy do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 21,0 m - w przypadku realizacji jednej kondygnacji,</li><li>- wykonania nadbudowy do wysokości zabudowy nieprzekraczającej 25,0 m - w przypadku realizacji dwóch kondygnacji,</li><li>- wycofania drugiej kondygnacji nadbudowanej o odległość minimum 5 m w stosunku do pierwszej nadbudowanej kondygnacji,</li></ul> <p>b) dopuszczenie zmiany geometrii dachu</p>

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 75%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 2,0, maksimum 6,5,
  - c) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej



zajmować będzie minimum połowę powierzchni działki, lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy do 100%,
- intensywność zabudowy o 0,3,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 10%,
- w pozostałych przypadkach: minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy w terenie 1.8.U, z zastrzeżeniem lit. d:

- w strefie B oznaczonej na rysunku planu – minimum 10,0 m, maksimum 16,0 m,
- w strefie E oznaczonej na rysunku planu – minimum 20,0 m, maksimum 55,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 6,0 m,

b) wysokość zabudowy w terenie 1.9.U, z zastrzeżeniem lit. d:

- w strefach D oznaczonych na rysunku planu – minimum 20,0 m, maksimum 35,0 m,
- w strefach E oznaczonych na rysunku planu – minimum 20,0 m, maksimum 55,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 10,0 m, maksimum 25,0 m,

c) wysokość zabudowy w terenie 4.1.U, z zastrzeżeniem lit. d:

- w strefie C oznaczonej na rysunku planu – minimum 20,0 m, maksimum 25,0 m,
- w strefie D oznaczonej na rysunku planu – minimum 20,0 m, maksimum 35,0 m,
- w strefie F oznaczonej na rysunku planu – minimum 35,0 m, maksimum 55,0 m,
- dla zabudowy (zlokalizowanej poza strefami wyznaczonymi na rysunku planu) w pasie o szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL+T – minimum 10,0 m, maksimum 21,0 m,
- dla zabudowy (zlokalizowanej poza strefami wyznaczonymi na rysunku planu) od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD – minimum 10,0 m, maksimum 35,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 10,0 m, maksimum 25,0 m,

d) ustalenia w zakresie minimalnej wysokości zabudowy określone w lit. a-c dotyczą wyłącznie zabudowy frontowej,

e) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej – 4,0 m, z zastrzeżeniem strefy B oznaczonej na rysunku planu, dla której nie ustala się minimalnej wysokości parteru elewacji frontowej,

f) dachy:

- dla zabudowy usytuowanej w terenach 1.8.U i 4.1.U, w linii zabudowy pierzejowej od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL+T (ul. płk Jana Kilińskiego) oraz ul. Henryka Sienkiewicza (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) – płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° oraz o przebiegu kalenicy równoległym do linii zabudowy, w której są usytuowane,
- dla pozostałej zabudowy – płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dla linii zabudowy równoległej usytuowanej od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego w oznaczonej na rysunku planu strefie D – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku na długości 100% tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 11 m,
- b) dla linii zabudowy równoległej usytuowanej od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego w oznaczonej na rysunku planu strefie C oraz dla linii zabudowy równoległej usytuowanej od strony ul. płk. Jana Kilińskiego – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku na długości 100% tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 3 m,
- c) dla linii zabudowy równoległej usytuowanej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku na długości 100% tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 5 m,
- d) dla linii zabudowy równoległej usytuowanej od strony drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDD – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku wzdłuż minimum 70% tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 3 m,
- e) w terenie 4.1.U wprowadza się strefę realizacji podcieni oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz zabudowy do wysokości 3,5 m licząc od poziomu terenu, w tym realizacji pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
- f) strefa, o której mowa w lit. e, stanowi ogólnodostępny ciąg pieszy przebiegający przez podcienia w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- g) zakaz realizacji przeznaczenia uzupełniającego – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w oznaczonych na rysunku planu strefach C, D, E i F,
- h) w terenie 4.1.U w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach od strony al. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. płk. Jana Kilińskiego, z zachowaniem poniższych warunków:
  - minimalny procent łącznej długości elewacji parteru przeznaczonego pod usługi ogólnodostępne – 30%,
  - obowiązek lokalizacji wejść od strony terenów przestrzeni publicznych,
- i) dla zabudowy o wysokości powyżej 35,0 m:
  - nakaz kompozycyjnego wyodrębnienia budynków lub ich części o wysokości przekraczającej 35,0 m na całej wysokości elewacji,
  - maksymalna szerokość elewacji w terenie 1.9.U w strefach E oznaczonych na rysunku planu od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG/KDZ+T – 25 m,
- j) dla pozostałych budynków - dla elewacji usytuowanych od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG/KDZ+T nakaz kompozycyjnego wyodrębnienia fragmentów elewacji z uwzględnieniem następujących zasad:

- maksymalna szerokość pojedynczego fragmentu elewacji - 40 m,
  - wyodrębnienie poszczególnych fragmentów na całej wysokości elewacji,
- k) w przypadku kompozycyjnego wyodrębnienia, o którym mowa w lit. i oraz j nakaz zastosowania jednego z poniższych rozwiązań:
- wycofanie sąsiadujących fragmentów elewacji na odcinku o szerokości minimum 5 m,
  - zastosowanie odrębnych materiałów wykończeniowych dla sąsiadujących ze sobą fragmentów elewacji,
- l) w terenie 4.1.U w pasie o szerokości 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL+T, z wyłączeniem strefy F - zakaz umieszczenia na połaciach dachowych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten oraz osłon przesłaniających elementy infrastruktury technicznej,
- m) dla zabudowy w terenie 1.8.U o wysokości powyżej 16,0 m nakaz stosowania materiałów wykończeniowych umożliwiających wizualne odbicie kościoła pw. Najświętszego Imienia Jezus, oznaczonego na rysunku planu symbolem R, w elewacji północnej nowo realizowanego budynku.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 4.1.U: 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) w terenach 1.8.U i 1.9.U: 3000 m<sup>2</sup>
  - parametry te nie dotyczą działek 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) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 4.1.U: minimum 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) w terenach 1.8.U i 1.9.U: minimum 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) w terenie 1.8.U: minimum 20,0 m,
  - b) w terenach 1.9.U i 4.1.U: minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°, z zastrzeżeniem:
  - a) działek w terenie 1.8.U graniczących z ulicą Henryka Sienkiewicza (zlokalizowaną poza obszarem objętym planem), dla których ustala się 75° - 90°,
  - b) działek w terenach 1.9.U i 4.1.U graniczących z drogami publicznymi 3KDD, 4KDD i 5KDD, dla których ustala się 75° - 90°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.3.U/KS** i **2.1.U/KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej,
  - b) tereny garaży wielostanowiskowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 100%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 2,0, maksimum 6,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 10%,
    - w pozostałych przypadkach: minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy od strony dróg publicznych — minimum 10,0 m, maksimum 21,0 m,
    - dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m,
  - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej: 4,0 m,
  - c) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dopuszczenie lokalizacji mieszkań wyłącznie na najwyższej kondygnacji budynku, a w przypadku mieszkań dwupoziomowych – na dwóch najwyższych kondygnacjach budynku,
  - b) dla linii zabudowy równoległej od strony terenu drogi wewnętrznej 1KDW – nakaz usytuowania ściany frontowej budynku wzdłuż minimum 70% tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 4 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 2.1.U/KS: 1500 m<sup>2</sup>,
- 2) w terenie 1.3.U/KS: 3000 m<sup>2</sup>
  - parametry te nie dotyczą działek 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:
- a) w terenie 2.1.U/KS: minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 1.3 U/KS: minimum 3000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie: 2.1.U/KS: minimum 20,0 m,
- b) w terenie 1.3.U/KS: minimum 40,0 m;

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.6.UKR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa, w tym budynki zamieszkania zbiorowego,
  - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E12	ul. Henryka Sienkiewicza 60 – zespół budynków dawnego kościoła ewangelicko-augsburskiego pw. św. Jana (plebania; dom parafialny obecnie Kaplica pw. Św. Krzysztofa; oficyna, klasztor ss. Służebniczek NMP, ogrodzenie z bramą	-

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 40%,
  - b) intensywność zabudowy: minimum 0,4, maksimum 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksimum 10,0 m,
  - b) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z kultem religijnym.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 11500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek 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) powierzchnię działki: minimum 11500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 90,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 90°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.7.ZP/KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zieleni urządzonej,
  - b) tereny parkingów powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi, dojścia i dojazdy,
  - b) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
  - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
    - związanych z kultem religijnym,
    - służących obsłudze parkingów - wyłącznie o dachach płaskich, wysokości do 2,5 m, maksymalnych wymiarach poziomych – 2,0 m x 2,5 m oraz w ilości nie większej niż 1 na terenie,
  - b) zakaz wykonania 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: 2000 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek 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 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.5.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi, dojścia i dojazdy,
- b) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
- c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych oraz nadziemnych złączy kablowych o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup>.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz wykonania 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: 500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek 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 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klas: głównej/zbiorczej i lokalnej oraz ulice klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów, miejsca postojowe dla rowerów, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej i kioski zespolone z wiatami przystankowymi.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/KDZ+T – al. Marszałka Józefa Piłsudskiego:
  - a) klasę G – główna, dla trasy przebiegającej na poziomie -1 przechodzącej na poziom 0 oraz klasę Z - zbiorcza, dla układu wspomagającego w poziomie terenu - poziom 0,
  - b) wydzielone torowisko tramwajowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 71,0 m do 91,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL + T – ul. płk. Jana Kilińskiego:
  - a) klasę L – lokalna,
  - b) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię,

- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Ojca Tomasza Rostworowskiego:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ul. Ojca Stefana Miecznikowskiego:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 55,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 32,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w strefie G oznaczonej na rysunku planu - nakaz urządzenia terenu biologicznie czynnego na powierzchni stanowiącej minimum 50% powierzchni strefy.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie kiosków,
  - b) zieleni,
  - c) stanowiska postojowe dla samochodów,
  - d) miejsca postojowe dla rowerów,
  - e) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 17,0 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.



#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 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.

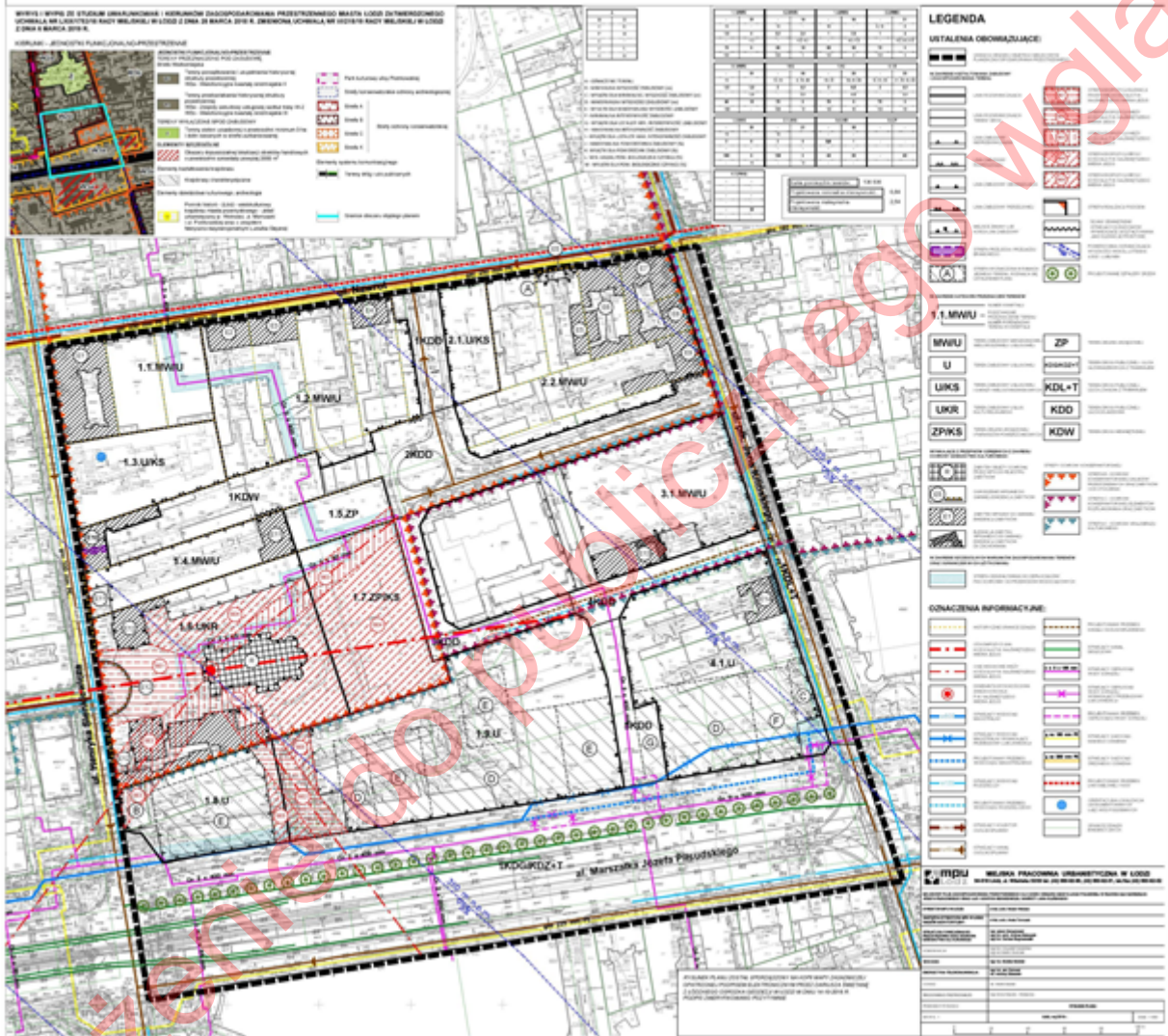
**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2019 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI MARSZAŁKA JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO ORAZ ULIC: HENRYKA SIENKIEWICZA, NAWROT I JANA KILIŃSKIEGO**  
RYSUNEK PLANU



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2019 r.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2019 r.

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

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

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

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

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

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego** na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/178/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 14 ha położony jest w ścisłym centrum miasta, na terenie osiedla Katedralna. Ograniczony jest od zachodu ulicą Henryka Sienkiewicza, od północy - ulicą Nawrot, od wschodu - ulicą płk. Jana Kilińskiego, a od południa – aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, utworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz wzrostu funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, stref ekspozycji, osi kompozycyjnych, dominanty wysokościowej, lokalizacji szpalerów drzew, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania tablic informacyjnych i urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - c) nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
  - d) dopuszczenia wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej,
  - e) dopuszczenia lokalizowania przepompowni ścieków,
  - f) zakazu gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
  - g) nakazu stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - h) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - i) nakazu rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej:
    - w przypadku budowy nowego budynku,
    - w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
  - j) dopuszczenia budowy podczyszczalni ścieków,
  - k) nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - l) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
  - m) dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- a) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,
  - b) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,
  - c) wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej,
  - d) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, a także dostosowanie wysokości obiektów budowlanych do powierzchni ograniczających wysokość wokół lotniska Łódź-Lublinek;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
  - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu
  - b) organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,
  - c) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
  - d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt ww. planu miejscowego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 lipca 2018 r. do 3 sierpnia 2018 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 8 uwag. Zarządzeniem Nr 9320/VII/18 z dnia 7 września 2018 r. Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił w całości 4 uwag, częściowo uwzględnił 3 uwagi oraz uwzględnił 1 uwagę w całości. Uwzględnienie części uwag wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego i ponowienia procedury planistycznej.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz o projektowane ulice dojazdowe i drogę wewnętrzną uzupełniającą istniejący układ drogowy;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych dróg rowerowych oraz wprowadzenie terenu drogi wewnętrznej;
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej śródmieścia Łodzi, dlatego projekt przewiduje jedynie uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na nieaktualność Studium na obszarze objętym projektem planu. W momencie dokonania oceny, obszar projektu planu nie był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza że wydatki



generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Głównym źródłem kosztów są wydatki związane z nabyciem nieruchomości pod inwestycje celu publicznego.

Należy jednak mieć na uwadze, iż przedstawione wydatki nie uwzględniają potencjalnych odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek uchwalenia mpzp. Koszty jakie Gmina będzie musiała ponieść w związku z uchwaleniem mpzp mogą być zatem wyższe.

Wyłożenie do publicznego wglądu