

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. księcia Józefa Poniatowskiego, położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), 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 obejmującej Park im. księcia Józefa Poniatowskiego, położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej 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.

§ 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące 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 ogólnych 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 jako:

- 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 połaci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą 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 nadwieszonych 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;

- 9) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 10) 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;
- 11) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 12) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 13) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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 (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 17) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 18) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 19) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 20) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;

- 21) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 22) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 24) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 26) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 27) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 28) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust.1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści 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) ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych Parku im. księcia Józefa Poniatowskiego i jego otoczenia;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - b) w terenach 1MW/U i 1U zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od drogi publicznej,
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz na terenie oznaczonym symbolem 1ZP,

d) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w następujących przypadkach:

- na sąsiedniej działce budowlanej istnieje zabudowa bezpośrednio przy tej granicy,
- budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej,

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

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

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3,

b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3, dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 1,0,

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

- 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 zwiększenia wysokości o maksimum 1 m - wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych w linii zabudowy pierzejowej z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:

- zwiększenie wysokości parteru elewacji frontowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, inną odmienną fakturą lub formą,
- zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym,

b) nakaz ukształtowania wskazanych na rysunku planu elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:

- wykonanie detalu architektonicznego,
  - montaż instalacji artystycznej lub wykonanie muralu,
  - zagospodarowanie zielenią,
- c) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:
- balkon, wykusz - wyłącznie w przypadku granicy z drogą publiczną,
  - gzyms, okap dachu, instalacja artystyczna, podpora konstrukcyjna, łącznik,
  - elementy wejścia do budynku służące likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny powyżej poziomu parteru – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
- d) kierunek głównej kalenicy dachu budynków frontowych lokalizowanych w linii zabudowy pierzejowej - równoległy do linii zabudowy;
- 6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
  - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw odpowiadających w systemie RAL barwie: szarej – 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej – 8015 - 8017, zielonej – 6000, 6001, ciemnozielonej – 6005, 6028, kości słoniowej – 1014, perłowej – 1013 lub białej – 9003,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
  - dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
  - szkła,

- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku:
- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
  - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
  - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji, a dla obiektów użyteczności publicznej mniejszej niż 20%;
- 7) 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 na połaciach dachowych położonych od strony terenów dróg publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,
  - c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
  - d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 18,5 m,
  - e) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) sposób oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 9) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3,
  - b) parametry te nie dotyczą działek:
    - wydzielonych pod nowe drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
    - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczonej symbolem 1ZP i dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDZ+T i 2KDZ:

- 1) w zakresie zasad umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych - dopuszczenie lokalizowania obiektów towarzyszących imprezom plenerowym

i sportowym na okres nie dłuższy niż czas trwania imprezy - w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;

- 2) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM) z wyłączeniem regulaminów i tablic z nazwą terenu zieleni;
- 3) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 7. 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 1KDZ+T i 2KDZ;
- 2) publicznie dostępnego samorządowego parku, oznaczonego symbolem 1ZP;
- 3) szkoły publicznej, oznaczonej symbolem 1UO;
- 4) zabudowy mieszkaniowej, służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, oznaczonej symbolem 1MW/U.

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

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) powodujących zasłanianie bądź przesłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy;
- 3) emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, w tym w szczególności ze zmienną ekspozycją obrazu i zmiennym natężeniem światła.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych, dróg i infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni - nakaz zachowania istniejącego zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, z dopuszczeniem jej rewaloryzacji



poprzez: uporządkowanie istniejącej zieleni, wykonanie nowych nasadzeń drzew, krzewów, roślin i bylin oraz rekultywację trawników, w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego;

5) w zakresie ochrony powietrza:

- a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz wykorzystujących energię wiatru;

6) w zakresie ochrony wód:

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnego ujęcia wody podziemnej,
- c) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej,
- d) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach terenu oraz odprowadzania ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnośpławnej,
- f) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;

7) w zakresie ochrony ziemi - nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku;

8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

9) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 1U, 1UO i 1UKR, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem R oraz liczbą i wymieniony w tabeli w ustaleniach szczegółowych, dla którego

prorowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

2) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków, obejmującą cały obszar planu, stanowiącą fragment historycznego układu urbanistycznego, dla której ustala się:

a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego Parku im. księcia Józefa Poniatowskiego, w tym:

- głównej osi kompozycyjnej,
- głównych wejść do parku,
- układu kompozycyjnego głównych alei,
- dwóch stylów kompozycyjnych - geometrycznego (ogrody francuskie) i swobodnego (krajobrazowego parku angielskiego),
- elementów rozplanowania zagospodarowania i zabudowy, takich jak: staw wraz z wysepkami i mostkami, altana, korty tenisowe, cmentarze wojenne, amfiteatr i willa z dopuszczeniem działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi,

b) nakaz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem elementów krajobrazu kulturowego poprzez:

- utrzymanie funkcji zabudowy w przewodze mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym usług oświaty,
- zachowanie i kontynuowanie pierzejowego układu zabudowy frontowej wzdłuż ul. Radwańskiej,

c) nakaz zachowania historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu w kompozycji elewacji frontowych budynków nowo projektowanych, w ramach przedsięwzięć budowlanych obejmujących więcej niż jedną działkę;

3) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:

a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,

b) dla budynków:

- zakaz nadbudowy,
- dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
  - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
  - remoncie i przebudowie, rozbudowie i zmianie geometrii dachu, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 4-6 oraz w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,

c) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt 4-6 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków;

- 4) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) zakaz termomodernizacji elewacji budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
  - b) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku,
  - c) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:
    - poprzez odwzorowanie szerokości oryginalnych otworów występujących w elewacji oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży,
    - w sposób uzupełniający oryginalną kompozycję elewacji,
  - d) realizacja okien połączonych w sposób kontynuujący zasady kompozycji elewacji,
  - e) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,
  - f) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
  - g) montaż urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
  - h) realizacja balkonów na elewacji frontowej, a w pozostałych elewacjach również tarasów, wykuszy i loggii, w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych wyłącznie od strony podwórzy,
  - b) realizację łączników pomiędzy budynkami oraz zadaszeń podwórzy i dziedzińców w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
  - c) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia;
- 6) dopuszcza się zmianę geometrii dachu, budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych, z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej, w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
  - b) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku takich jak attyki, szczyty i ryzality;
- 7) wskazuje się miejsca pamięci narodowej - cmentarze wojenne, oznaczone na rysunku planu symbolem MP oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się nakaz zachowania oraz zapewnienie dostępu do nich z przestrzeni publicznej.

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony przyrody - wskazuje się na rysunku planu pomniki przyrody, wymienione w poniższej tabeli, dla których sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody:

Symbol na rysunku planu	Lokalizacja	Gatunek
1	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	buk pospolity
2	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	dąb szypułkowy
3	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	dąb szypułkowy
4	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	dąb szypułkowy
5	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	klon srebrzysty
6	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	klon srebrzysty
7	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	klon srebrzysty
8	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	klon srebrzysty
9	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	klon srebrzysty
10	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	klon jawor
11	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	lipa szerokolistna
12	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	jarząb szwedzki
13	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	klon pospolity
14	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	dąb szypułkowy
15	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	dąb szypułkowy

§ 12. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych 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 włącznie – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
  - b) dla przewodów o średnicy powyżej Dn 200 mm do Dn 500 mm włącznie – 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 terenów w pasach ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 7) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości 50 m, od granicy istniejącego cmentarza w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej powierzchnie ograniczające wysokości wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, których położenie określają wskazane na rysunku planu linie wysokościowe; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) usług uciążliwych,
  - c) szpitali,
  - d) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ulice zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
  - a) istniejące ulice zbiorcze, oznaczone symbolami: 1KDZ+T (ul. Stefana Żeromskiego), 2KDZ (ul. Radwańska),

- b) istniejąca ulica główna ruchu przyspieszonego: al. Jana Pawła II, położona poza granicami planu,
- c) istniejąca ulica główna: al. Adama Mickiewicza, położona poza granicami planu,
- d) istniejące ulice zbiorcze: Stefana Żeromskiego, Radwańska, Inżynierska i Parkowa, położone poza granicami planu;

2) obsługę komunikacyjną terenów:

- a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych przyległych do terenów oraz z dróg publicznych położonych poza granicami planu: al. Jana Pawła II, al. Adama Mickiewicza i ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu,
- c) poprzez tereny zieleni urządzonej publicznej.

§ 15. 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 - 0,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
- b) dla usług - 0,5 miejsca parkingowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) dla parku - 1 miejsce parkingowe na każde 8000 m<sup>2</sup> powierzchni;

2) dla rowerów:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 stanowisko na każde mieszkanie,
- b) dla usług - 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych - 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) dla parku - 1 stanowisko na każde 8000 m<sup>2</sup> powierzchni.

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 liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Dla budynków wielofunkcyjnych nakazuje się zapewnienie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

4. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczących istniejących budynków.

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

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - b) w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
  - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
  - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu lub w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 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. A. Mickiewicza;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków - Kolektor IIA biegnący wzdłuż al. A. Mickiewicza, Kolektor IA biegnący wzdłuż ul. S. Żeromskiego oraz Kolektor IK biegnący wzdłuż al. Jana Pawła II;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych - ciek wodny rzeki Karolewki;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg niskiego ciśnienia Dn 225 mm zlokalizowany w al. Jana Pawła II;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło - rurociągi wody gorącej 2 x Dn 500 mm zlokalizowane w ul. Stefana Żeromskiego;
- 6) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Łąkowa 110/15 kV.

§ 17. 1. Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 1U, 1UO i 1UKR.

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi lokalne,
- b) usługi handlu,
- c) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.4.	ul. Radwańska 55	kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie adaptacji poddasza na lokale mieszkalne, - dopuszczenie stosowania okien połaciowych i lukarn

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 80%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 1,0, maksimum 4,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,
- d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa, realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej, zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, lub będzie realizowane przekrycie podwórzy zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
  - powierzchni zabudowy do 100%,
  - intensywności zabudowy o 0,25;



2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - minimum 14,0 m od linii zabudowy pierzejowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej - od 17,0 m, do 20,0 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - od 15,5 m do 18,5 m,
- c) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej - 4,0 m,
- d) dachy:
  - płaskie,
  - dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
  - wielospadowe, w tym mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej od 75° do 85° i o kącie nachylenia górnej połaci dachowej do 10° dla dachów mansardowych i o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° dla dachów wielospadowych;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy - maksimum 20,0 m,
  - b) dachy - o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dla nowo projektowanej zabudowy frontowej - nakaz realizacji lokali usługowych w parterze do strony elewacji frontowej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 22 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 3°.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.3.	ul. Inżynierska 2/4	kamienica narożna	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dopuszczenie stosowania okien połaciowych, - dopuszczenie stosowania lukarn w przypadku dachów

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 1,0, maksimum 3,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,
- d) dla działki, na której przedmiotem inwestycji jest realizacja przekrycia podwórza lub dziedzińca zadaszeniem, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
  - powierzchni zabudowy do 100%,
  - intensywności zabudowy o 0,25;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - maksimum 17,0 m,
- b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej - 4,0 m,
- c) dachy:
  - płaskie,
  - dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
  - wielospadowe, w tym mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej od 75° do 85° i o kącie nachylenia górnej połaci dachowej do 10° dla dachów mansardowych i o kącie nachylenia połaci dachowych do 20° dla dachów wielospadowych.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 800 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 22 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 3°.

§ 20. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług nauki i szkolnictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi lokalne,
  - b) usługi sportu i rekreacji,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.2.	ul. Stefana Żeromskiego 115	zespół Szkoły Rękodzielniczo-Przemysłowej	- dopuszczenie rozbudowy, - zakaz stosowania okien połaciowych i lukarn.

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 50%,
- b) intensywność zabudowy: minimum 0,3 maksimum 1,3,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy frontowej - maksimum 24,0 m,
- dla pozostałej zabudowy - maksimum 16,0 m,

b) dachy:

- płaskie,
- wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych związanych z czasowym użytkowaniem lub sezonowym zagospodarowaniem terenu, podlegających demontażowi po zakończeniu sezonu, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne - o wysokości do 9,0 m oraz powierzchni zabudowy - maksimum 1700,0 m<sup>2</sup>.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 20000 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnię działki - minimum 20000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki - minimum 86 m;

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

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UKR, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa związana z usługami kultu religijnego,

b) usługi biurowo-administracyjne.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.5.	ul. Radwańska 37	kościół ewangelicko-reformowany	-

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 50%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,4, maksimum 1,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- b) dachy:

- płaskie,
- dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m<sup>2</sup>.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 22 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usług sportu i rekreacji - strefa A,
- b) zabudowa usług nauki związana z miasteczkiem ruchu drogowego - strefa B,
- c) zabudowa usługowa, taka jak: oświata, gastronomia, obiekty kultury, wystawy i ekspozycje,
- d) cmentarze wojenne,
- e) wody powierzchniowe,

- f) drogi wewnętrzne,
- g) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Numer wpisu do rejestru
R.1.	al. Jana Pawła II, al. A. Mickiewicza, ul. S. Żeromskiego, ul. Parkowa	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	A/333

2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególnie zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.1.	ul. Stefana Żeromskiego 117	willa	- zakaz stosowania okien połaciowych i lukarn

3) wskazuje się miejsca pamięci narodowej:

Symbol na rysunku planu	Lokalizacja	Miejsce pamięci narodowej
MP.1.	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	Cmentarz żołnierzy radzieckich I
MP.2.	Park im. księcia Józefa Poniatowskiego	Cmentarz żołnierzy radzieckich II

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków z wyłączeniem zabudowy w postaci obiektów sanitarnych;
- 2) nakaz zachowania miejsc pamięci narodowej - cmentarzy wojennych;
- 3) nakaz zagospodarowania cmentarzy wojennych zgodnie z przepisami odrębnymi o cmentarzach i chowaniu zmarłych;
- 4) nakaz zachowania amfiteatru z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy;
- 5) nakaz zachowania istniejącej altany;
- 6) dopuszczenie lokalizacji akcentu przestrzennego lub pomnika w miejscu oznaczonym na rysunku planu, w którym zlokalizowane były: pomnik Stanisława Moniuszki (w latach 1938-1939) oraz Pomnik Wdzięczności Armii Czerwonej (w latach 1945-1991);
- 7) dopuszczenie remontu i przebudowy:
  - a) istniejącej fontanny,
  - b) istniejącego stawu z wysepkami i mostkami,
  - c) istniejących budowli obronnych,
  - d) istniejących dróg rowerowych;

8) dopuszczenie lokalizacji, remontu i przebudowy: alejek parkowych, placów zabaw, torów rowerowych oraz terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych;

9) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych pełniących rolę dojazdu do istniejących budynków;

10) dopuszczenie zmiany ukształtowania terenu w celu realizacji ustaleń planu;

11) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w strefie A:

- wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 20%,
- intensywność zabudowy - minimum 0,1, maksimum 0,4,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%,

b) w strefie B:

- wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 5%,
- intensywność zabudowy - minimum 0,04, maksimum 0,08,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%,

c) dla pozostałego terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 3000 m<sup>2</sup> - maksimum 9%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> do 5500 m<sup>2</sup> - maksimum 6%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 5500 m<sup>2</sup> - maksimum 0,09%,

- intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 0,05, maksimum 0,13,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> do 5500 m<sup>2</sup> - minimum 0,07, maksimum 0,12,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 5500 m<sup>2</sup> - minimum 0,0007, maksimum 0,0009,

- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 3000 m<sup>2</sup> - minimum 60%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3000 m<sup>2</sup> do 5500 m<sup>2</sup> - minimum 80%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 5500 m<sup>2</sup> - minimum 80%;

12) parametry kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy:

- willi - maksimum 300,0 m<sup>2</sup>,
- amfiteatru - maksimum 250,0 m<sup>2</sup>,
- altany - maksimum 60,0 m<sup>2</sup>,

- pojedynczego obiektu sanitarnego - maksimum 20,0 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy - maksimum 10,5 m, z zastrzeżeniem:
  - strefy A, dla której wysokość zabudowy wynosi maksimum 12,0 m,
  - strefy B, dla której wysokość zabudowy wynosi maksimum 7,5 m,
  - willi, dla której wysokość zabudowy wynosi maksimum 12,0 m,
  - amfiteatru, dla którego wysokość zabudowy wynosi maksimum 8,0 m,
  - altany, dla której wysokość zabudowy wynosi maksimum 6,5 m,
  - obiektów sanitarnych, dla których wysokość zabudowy wynosi maksimum 3,0 m,
- c) dachy:
  - płaskie,
  - wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, z wyłączeniem willi, dla której kąt nachylenia połaci dachowych wynosi do 45°;

13) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w postaci obiektów sanitarnych w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które pokrywają się liniami rozgraniczającymi terenu 1ZP,
- b) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych wyłącznie w strefie A,
- c) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym:
  - urządzeń sportowych, rekreacyjnych,
  - obiektów związanych z czasowym użytkowaniem lub sezonowym zagospodarowaniem terenu, podlegających demontażowi po zakończeniu sezonu, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne - o wysokości do 9,0 m oraz powierzchni zabudowy - maksimum 1700,0 m<sup>2</sup>, wyłącznie w strefie A.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 370000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 300 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 3°.

§ 23. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ+T i 2KDZ obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń,
  - b) drogi rowerowe,
  - c) miejsca postojowe dla samochodów w terenie 1KDZ+T,

d) infrastruktura techniczna.

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

1) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ+T - ul. Stefana Żeromskiego:

- a) klasę Z - ulica zbiorcza,
- b) zachodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,3 m do 8,8 m dla fragmentu terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ - ul. Radwańskiej:

- a) kasę Z - ulica zbiorcza,
- b) północno-wschodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną do 5,4 m dla fragmentu terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

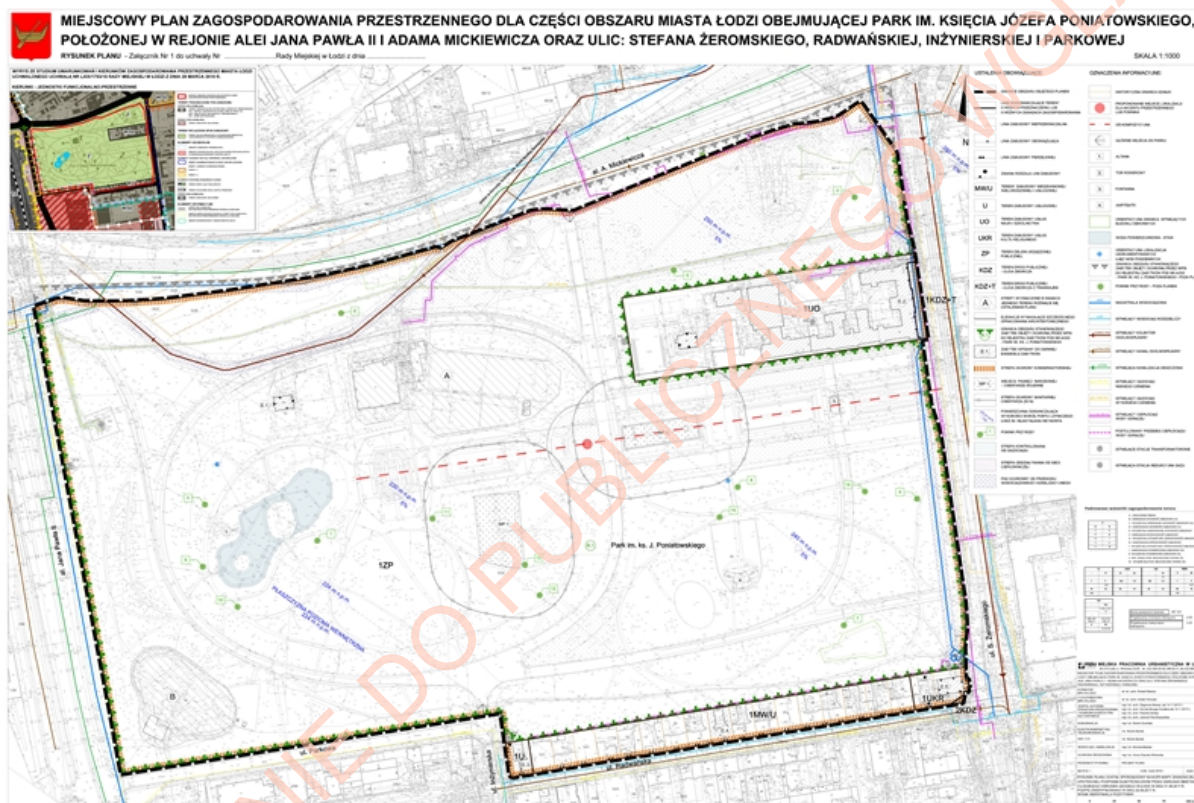
**Tomasz KACPRZAK**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2018 r.

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. księcia Józefa Poniatowskiego, położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej.**



Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi

**Tomasz KACPRZAK**

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. księcia Józefa Poniatowskiego, położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu.**

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. księcia Józefa Poniatowskiego, położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do podstawowych zadań własnych gminy, w szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów i placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą.

Według prognozy skutków finansowych w związku z uchwaleniem miejscowego planu nie przewiduje się wydatków związanych:

- z realizacją inwestycji z zakresu budowy/ modernizacji układu komunikacyjnego,
- z inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

W prognozie skutków finansowych uwzględniono jedynie zadanie związane z nabyciem nieruchomości przewidzianej pod inwestycje celu publicznego.

Powyższe zadanie 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 gminny, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. księcia Józefa Poniatowskiego, położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej.**

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLII/1111/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej.

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

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu uporządkowanie elementów zagospodarowania parku oraz otaczającej i wypełniającej go zabudowy, a także ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Projekt planu wprowadza regulacje gwarantujące kształtowanie ładu przestrzennego, określenie przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zurbanizowanych, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar, objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 45,73 ha położony jest w centralnej części miasta. Jego granice wyznaczają: aleje Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulice: Stefana Żeromskiego, Radwańska, Inżynierska i Parkowa. Obejmuje teren zabytkowego Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego, teren Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego (dawniej Szkoła Przemysłowa) i parafii kościoła ewangelicko-reformowanego oraz zabudowę śródmiejską północnej pierzei ulicy Radwańskiej, graniczącą od północy z parkiem.

Park im. ks. Józefa Poniatowskiego (dawniej zwany „Odorem przy ulicy Pańskiej”) powstał w pierwszym dziesięcioleciu XX wieku na pozostałościach dawnych lasów miejskich. W wyniku długiej i burzliwej historii parku, uległ on licznym przekształceniom. Zmniejszono powierzchnię parku do około 38,2 ha obecnie, a na jego terenie pojawiło się wiele różnych obiektów: willa mieszkalna prezydenta miasta, staw z wysepką, mostek, altana, korty tenisowe, amfiteatr, fontanna, ogródek jordanowski, dwa cmentarze wojenne. W ostatnich latach wybudowano wyczynowy tor rowerowy. W parku znajdują się również trzy schrony: przedwojenny, powojenna szczelina przeciwlotnicza oraz niemiecki schron przeciwlotniczy.

Cały teren parku został wpisany do rejestru zabytków. Projekt planu przewiduje ochronę zabytkowego Parku im. księcia Józefa Poniatowskiego, zachowanie historycznego układu przestrzennego parku - konsekwentnie zaplanowanych alei przebiegających w schemacie liniowym, tworzących główną oś kompozycyjną. Zachowanie dwóch stylów kompozycyjnych parku - geometrycznego (ogrody francuskie) i swobodnego (krajobrazowego parku angielskiego) oraz elementów rozplanowania zagospodarowania

i zabudowy, takich jak: stawu wraz z wysepkami i mostkami, altany, kortów tenisowych, cmentarzy wojennych, muszli koncertowej z dopuszczeniem działań inwestycyjnych, a także ochronę zabytkowej willi mieszkalnej prezydenta miasta. Projekt zakłada możliwość remontu i przebudowy istniejących budowli obronnych i przebudowę w celu umożliwienia utworzenie w największej z nich Centralnego Strzeleckiego Muzeum Czynu Niepodległościowego. Na głównej osi kompozycyjnej parku przewidziano lokalizację akcentu przestrzennego lub pomnika w miejscu, w którym kiedyś zlokalizowane były: pomnik Stanisława Moniuszki (w latach 1938-1939) oraz Pomnik Wdzięczności Armii Czerwonej (w latach 1945-1991). Zapewniono dojazdy do funkcji istniejących w parku: kortów tenisowych i willi poprzez istniejące alejki z możliwością zmiany ich przebiegu. Umożliwiono lokalizację placów zabaw, wyczynowego toru rowerowego (dirtpark) oraz terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych. Wskazano także pomniki przyrody, dla których sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Sąsiadujący z parkiem zespół budynków dawnej Szkoły Rękodzielniczo-Przemysłowej charakteryzuje się złożoną strukturą przestrzenną, powstałą w wyniku wielu lat przekształceń. Projekt planu przewiduje ochronę głównego gmachu szkoły i pozostałych budynków, objętych ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków oraz umożliwia działania inwestycyjne m.in. takie, jak: rozbudowę, w tym możliwość realizacji łączników między budynkami z zachowaniem cech historycznych zabytku.

Zabudowa śródmiejska położona przy ulicy Radwańskiej charakteryzuje się wyraźnie zaznaczoną pierzeją od strony ulicy oraz otwartymi, prywatnymi podwórkami na styku z przestrzenią publiczną parku. Projekt planu ustala zachowanie i kontynuację pierzejowego układu zabudowy frontowej wzdłuż ul. Radwańskiej, ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz kształtowanie elewacji od strony publicznej przestrzeni parku wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w projekcie planu miejscowego, wynikają z indywidualnego charakteru poszczególnych nieruchomości, uwzględniają docelowy sposób zagospodarowania i zostały przyjęte w oparciu o możliwości inwestycyjne. W ujęciu brutto uwzględniają potrzeby oraz możliwości wielkości modelowych przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz wpisują się w politykę przestrzenną miasta.

Cały obszar opracowania znajduje się w strefie wielkomiejskiej i został objęty strefą konserwatorską elementów rozplanowania oraz zabytków, w której ustala się zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego oraz zachowanie i kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem elementów krajobrazu kulturowego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

## **I. Realizacja 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, osi kompozycyjnej parku, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym m.in.: określenie kolorystyki i rodzajów materiałów wykończeniowych, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolami ZP, wprowadzone zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych i urządzeń technicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenie zachowania standardów jakości środowiska, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych, dróg i infrastruktury technicznej, a także określenie zasad ochrony i kształtowania zieleni oraz zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi,

b) wskazanie pomników przyrody, dla których sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

d) niewprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) wskazanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków - Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego, dla którego zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków,

b) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,

c) wskazanie miejsc pamięci narodowej – cmentarzy wojennych, dla których ustala się nakaz zachowania oraz zapewnienie dostępu do nich z przestrzeni publicznej,

d) wprowadzenie na całym obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków i ustalenie ochrony historycznego układu przestrzennego oraz historycznych cech krajobrazu kulturowego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych oraz ustalenie liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów,

uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez zagospodarowania terenu i wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego;

7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie ograniczeń w sposobie zagospodarowywania terenu, w tym dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń oraz dostosowanie wysokości obiektów budowlanych do powierzchni ograniczającej wysokość wokół lotniska Łódź-Lublinek;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogę publiczną oraz tereny zieleni urządzonej publicznej - Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczanie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniach projektu do publicznego wglądu,

- możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie czynności formalno-prawnych w sposób określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również stosownie do wymagań określonych w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przy przeprowadzaniu strategicznej oceny 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 magistrali wodociągowej, biegnącej wzdłuż al. A. Mickiewicza, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustosunkował się do wniosków instytucji opiniujących i uzgadniających zgłoszonych



w trybie art. 17 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do planu nie wpłynęły wnioski zgłaszane w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem ewoluowania koncepcji w wyniku kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m. in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta, mając na uwadze konieczność ochrony zabytkowego Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego poprzez ograniczenie lokalizowania w nim funkcji innych niż zieleń publiczna, uporządkowanie istniejącej zabudowy sąsiadującej z parkiem oraz ochronę zabytków zlokalizowanych w obrębie parku i poza nim.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący układ komunikacyjny. Lokalizując nową zabudowę mieszkaniową uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych w al. Mickiewicza, ul. Żeromskiego i istniejącej trasy autobusowej w ul. Radwańskiej, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego, jako podstawowego środka transportu. Zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie urządzenia dróg rowerowych w istniejących drogach publicznych oraz w terenie zieleni urządzonej.

W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę z możliwością lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jedynie w ramach uzupełnienia i uporządkowania istniejącej struktury na obszarze zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi została przyjęta uchwałą Nr LXVI/1415/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2013 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynik finansowy

jest uzależniony jest od rozstrzygnięć dotyczących komunalizacji nieruchomości, które są w trakcie realizacji. Największe obciążenie dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, natomiast największe dochody prognozuje się uzyskać z tytułu sprzedaży nieruchomości po jej skomunalizowaniu oraz podatku od nieruchomości.

Według prognozy w związku z uchwaleniem miejscowego planu nie przewiduje się wydatków związanych:

- z realizacją inwestycji z zakresu budowy/ modernizacji układu komunikacyjnego,
- z inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.