

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 2023 r.**

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

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 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977), 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: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej, 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., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące, ustalenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych 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) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) działka narożna – działka budowlana, granicząca z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 3) elewacja frontowa – elewacja zabudowy frontowej znajdująca się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do przestrzeni publicznej, z której 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 – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych, dróg wewnętrznych wskazanych na rysunku planu lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz 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 elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie istniejącego budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 12) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku, z zachowaniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących:
  - a) odległości od linii, równoległe do której może być lokalizowana ściana frontowa budynku,
  - b) wskaźnika procentowego długości linii, w jakim usytuowana musi być ściana frontowa budynku;
- 13) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 14) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 15) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 16) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 17) 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, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 18) strefa ochrony archeologicznej – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 19) 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;
- 20) 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);
- 21) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
  - a) dla terenów dróg publicznych – liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu i klasę drogi,
  - b) dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga – numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;

- 22) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 23) układ kompozycyjny elewacji – układ pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych na elewacji;
- 24) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 25) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 26) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 28) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu gzymsu lub innego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 29) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu połączenia dachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 30) zabudowa frontowa – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje: wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, garaży oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 31) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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 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 terenu:
  - 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 myjni samochodowych - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych,
  - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
- b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
- zieleni z wyłączeniem zieleni wysokiej,
  - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 15 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej, który to zakaz nie dotyczy portierni,
- b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
- c) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
- zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
  - 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;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) parametry dla zabudowy frontowej określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą zabudowy w pasie o szerokości do 15 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
- b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
- 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, nadbudowy i rozbudowy 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,
- d) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych wyłącznie w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków z uwzględnieniem wyodrębnienia kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, inną odmienną fakturą lub formą,
- b) zakaz realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych, drzwiowych lub przeszkleń,
- 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 4,0 m,
  - podcieni lub loggii,
  - elewacji kondygnacji powyżej gzymsu wieńczącego, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową;

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

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

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

- 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 – 9001-9005 i 9010-9018,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
  - blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
  - dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
  - urządzeń fotowoltaicznych,
  - szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,
- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a - d w przypadku:
  - prowadzenia prac restauratorskich i konserwatorskich przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków,
  - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

a) zakaz:

- umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
- umieszczania na dachach budynków urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 3,0 m,

b) 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 odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m,
- 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: placu publicznego - oznaczony symbolem PP, zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP, dróg publicznych - oznaczone symbolami: KDG+T, KDZ, KDL i KDD oraz drogi wewnętrznej - oznaczony symbolem KDW:

- 1) dopuszczenie lokalizacji w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów:
  - a) instalacji artystycznych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych, w tym obiektów usługowo-handlowych, związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących:
  - a) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
    - przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 3) w zakresie ochrony wód - nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;

- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
  - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
  - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
  - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 5) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem - tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami MW i MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/44 z dnia 20.01.1971 r. - historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera-Grohmana, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/150 z dnia 16.04.2014 r. – historyczny zespół budowlany dawnej fabryki Zygmunta Jarocińskiego wraz z otoczeniem zabytku, oznaczony na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3 oraz obszarem stanowiącym otoczenie zabytku, dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz, dla którego ustala się:
  - a) dla zabytku oznaczonego na rysunku planu symbolem R2 - dopuszczenie przemieszczenia,
  - b) dla zabytku oznaczonego na rysunku planu symbolem R3 - dopuszczenie przemieszczenia;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar objęty planem, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem, z wyłączeniem terenu 1KDG+T, stanowiącą fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”, dla którego ustala się:
  - a) w przypadku przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących więcej niż jedną działkę z historycznego podziału - nakaz zaznaczenia historycznych granic działek poprzez zaznaczenie w kompozycji elewacji frontowej oraz w nawierzchni posadzki podziałów własnościowych oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,



- b) wprowadzenie stref ekspozycji oznaczonych na rysunku planu, w których obowiązuje:
- zakaz lokalizowania zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów usługowo-handlowych dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
  - zachowanie jednolitości rozwiązań przy kształtowaniu posadzki urbanistycznej w strefie,
  - zachowanie i podkreślenie wglądów i przedpoła widokowego na zabytki wpisane do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków, położone bezpośrednio przy strefie;
- 5) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych;
- 6) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- a) P1 - kamienica,
  - b) P2 - Gazownia Łódzka
- dla których ustala się dopuszczenie przemieszczenia.

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

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

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa od lotniska.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny:
  - a) ulicy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
  - b) ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ (ul. Targowa),
  - c) ulic lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL (ul. Nawrot) i 2KDL (ul. Wodna),
  - d) ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD (ul. Targowa), 2KDD, 3KDD i 4KDD,
  - e) drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW,
  - f) innych szlaków komunikacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem 3.7.PP;

- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowi ul. Juliana Tuwima;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
  - a) ulicy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego),
  - b) ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ (ul. Targowa),
  - c) ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Wodna),
  - d) ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Targowa).

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) dla mieszkań:
    - w terenach: 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 3.2.MW/U, 3.4.MW/U, 3.5.MW/U - 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
    - w pozostałych terenach – 1 stanowisko na każde mieszkanie albo 1 stanowisko na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, nie mniej niż 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) dla usług – 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów:
  - a) dla mieszkań – 1 stanowisko na 10 mieszkań,
  - b) dla usług:
    - handlu – 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - pozostałych – 2 stanowiska na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągląc w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

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

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

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, drogi wewnętrznej, zieleni urządzonej publicznej oraz placu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji 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, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem:
- a) istniejącej nadziemnej stacji transformatorowej w terenie 4.2.ZP,
  - b) stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi,
  - c) stacji ładowania i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

2. Określa się warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana wzdłuż al. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych – kolektor If zlokalizowany wzdłuż ul. Wysokiej i ul. Wodnej oraz kolektor Ie zlokalizowany wzdłuż ul. Targowej;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Nawrot oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 315 zlokalizowany w ul. Juliana Tuwima;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane wzdłuż al. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz 2xDn 150 zlokalizowane w ul. Juliana Tuwima;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV.

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

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

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG+T, KDZ, KDL i KDD;
- 2) publicznie dostępnych samorządowych parków oznaczonych symbolami: 3.1.ZP, 3.6.ZP i 4.2.ZP;
- 3) publicznie dostępnego samorządowego placu oznaczonego symbolem 3.7.PP;
- 4) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonych symbolami MW i MW/U.

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

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1.MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy usługowej,

- b) infrastruktura techniczna,
- c) garaże wielostanowiskowe,
- d) drogi wewnętrzne.

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 70%,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,6, maksimum 5,5,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 35,0 m,
  - b) dachy – płaskie.

4. 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 21 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.1.MW/U**, **2.1.MW/U**, **2.4.MW/U**, **2.5.MW/U** i **3.4.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E2	Kamienica z oficyną	1) Bryła – wysokość; 2) Elewacja frontowa: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: - powyżej kondygnacji parteru: otwory okienne , ryzality, balkony, - w kondygnacji parteru: szerokości otworów okiennych i drzwiowych, wysokość nadproży, ryzality, c) dekoracja: detale, gzymsy; 3) Elewacja tylna i elewacja zachodnia oficyny: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – ryzalit klatki schodowej, c) dekoracja – gzyms wieńczący
E3	Kamienica z oficyną	1) Elewacja frontowa: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: - powyżej kondygnacji parteru: otwory okienne, balkony, - w kondygnacji parteru: szerokości otworów okiennych i drzwiowych, wysokość nadproży,

		<p>c) dekoracja: detale, gzymsy, boniowanie, stylizowane ławy podokienne, naczółki, opaski okienne, nadproża;  2) Elewacja tylna i elewacja południowa oficyny:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) dekoracja – gzymsy, opaski okienne</p>
E4	Kamienica z oficyną	<p>1) Elewacja frontowa:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) ukształtowanie:  - powyżej kondygnacji parteru – otwory okienne,  - w kondygnacji parteru: szerokości otworów okiennych i drzwiowych, wysokość nadproży,  c) dekoracja: detale, gzymsy, boniowanie, stylizowane ławy podokienne, naczółki;  2) Elewacja tylna:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) dekoracja: gzymsy, zwieńczenie klatki schodowej;  3) Elewacja zachodnia oficyny:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) dekoracja – gzyms wieńczący</p>
E5	Łaźnia Miejska „Zdrowie”	<p>1) Bryła:  a) wysokość,  b) kształt dachu,  c) półkolisty narożnik;  2) Elewacja frontowa:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe,  c) dekoracja: detale, gzymsy, boniowanie;  3) Elewacja tylna:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) dekoracja – gzymsy, boniowanie</p>
E6	Kamienica z oficyną	<p>1) Bryła:  a) wysokość,  b) kształt dachu;  2) Elewacja frontowa:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) ukształtowanie:  - powyżej kondygnacji parteru: otwory okienne, balkony z balustradami,  - w kondygnacji parteru: szerokości otworów okiennych i drzwiowych, wysokość nadproży,  c) dekoracja: detale, gzymsy, boniowanie, opaski okienne, stylizowane ławy podokienne, pilastry;  3) Elewacja oficyny:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) ukształtowanie – balkony z balustradami,  c) dekoracja: gzyms wieńczący, zwieńczenie ryzalitu klatki schodowej,  d) stolarka drzwiowa – wrota wejściowe</p>
E7	Dom Ludowy Związku „Praca”	<p>1) Elewacja wschodnia:  a) układ kompozycyjny elewacji,  b) ukształtowanie – balkon z balustradą,  c) stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe z nadświetlem</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:

- w terenie 1.1.MW/U: maksimum 60% z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1100 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 100%,

- w terenie 2.1.MW/U – maksimum 100%,
  - w terenach: 2.4.MW/U, 2.5.MW/U i 3.4.MW/U – maksimum 65%,
- b) intensywność zabudowy:
- w terenie 1.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1100 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 4,0,
  - w terenie 2.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 4,0, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się maksimum 5,0,
  - w terenie 2.4.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,0,
  - w terenie 2.5.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się maksimum 3,6,
  - w terenie 3.4.MW/U – minimum 0,5, maksimum 3,0,
- c) dla działek budowlanych, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzki i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
- wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%,
  - intensywności zabudowy o 0,4,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- dla zabudowy frontowej w terenach 2.4.MW/U i 3.4.MW/U – maksimum 18,0 m,
  - dla zabudowy frontowej w terenach: 1.1.MW/U, 2.1.MW/U i 2.5.MW/U – maksimum 18,0 m, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się – maksimum 21,0 m,
  - dla pozostałej zabudowy – maksimum 16,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,
- b) wysokość elewacji frontowej:
- dla zabudowy od strony terenów dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ – minimum 12,0 m,
  - dla pozostałej zabudowy – minimum 9,0 m,
- c) wysokość parteru elewacji frontowej – minimum 4,0 m,
- d) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°, o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w liniach zabudowy równoległym do tych linii;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - w terenie 3.4.MW/U zakaz zabudowy, wzdłuż oznaczonego na rysunku planu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, w pasie o szerokości minimum 4 m, do wysokości minimum 4,2 m licząc od poziomu terenu.

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

- 1) powierzchnię działki:
- a) w terenie 1.1.MW/U – minimum 950 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2.1.MW/U – minimum 650 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach 2.4.MW/U i 2.5.MW/U – minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie 3.4.MW/U – minimum 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
- a) w terenach 1.1.MW/U, 2.1.MW/U – minimum 21 m,
  - b) w terenach 2.4.MW/U i 2.5.MW/U – minimum 20 m,
  - c) w terenie 3.4.MW/U – minimum 14 m;

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.2.MW/U**, **2.2.MW/U**, **2.3.MW/U**, **2.6.MW/U**, **3.2.MW/U**, **3.3.MW/U**, **3.5.MW/U** i **4.1.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E1a	Gazownia Łódzka, budynek portierni	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu; 2) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja – gzymsy, opaski okienne (na elewacji frontowej), d) powierzchnia ściany – elewacja ceglana
E1b	Gazownia Łódzka, budynek administracyjny	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu; 2) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja: gzyms wieńczący, naczółek, opaski okienne, d) powierzchnia ściany – elewacja ceglana
E1c	Gazownia Łódzka	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu; 2) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja – gzyms wieńczący
E1d	Gazownia Łódzka	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu, c) wieża; 2) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja – gzyms wieńczący
E1e	Gazownia Łódzka, budynek wydziału mechanicznego	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu, c) wieża; 2) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja: gzyms wieńczący, pilastry, opaski okienne,

		d) powierzchnia ściany – elewacja ceglana
E1f	Gazownia Łódzka, budynek działu transportu i malarni	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu; 2) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja: gzymsy, nadproża, attyka, d) powierzchnia ściany – elewacja ceglana
E1g	Gazownia Łódzka	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu; 2) Elewacje: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – otwory okienne i drzwiowe, c) dekoracja: gzyms wieńczący, attyka, d) powierzchnia ściany – elewacja ceglana
E8	Zespół domów robotniczych z zabudowaniami gospodarczymi w zespole Centrali Karola W. Scheiblera	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu; 2) Elewacja frontowa od strony terenu 3.7.PP: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie: - powyżej kondygnacji parteru: otwory okienne, - w kondygnacji parteru: szerokości otworów okiennych i drzwiowych, wysokość nadproży, c) dekoracja – pilastry; 3) Elewacja tylna od strony terenu 3.7.PP: a) układ kompozycyjny elewacji, b) ukształtowanie – ryzality

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 terenie 1.2.MW/U – maksimum 40%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 2300 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 100%
- w terenie 2.2.MW/U – maksimum 40%,
- w terenie 2.3.MW/U – maksimum 65%,
- w terenie 2.6.MW/U – maksimum 65%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1100 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 80%,
- w terenie 3.2.MW/U – maksimum 70%,
- w terenie 3.5.MW/U – maksimum 50%,
- w terenach 3.3.MW/U i 4.1.MW/U – maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 1.2.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 2300 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 6,5,
- w terenie 2.2.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- w terenie 2.3.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,6,
- w terenie 2.6.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się maksimum 4,5,
- w terenach 3.2.MW/U i 3.5.MW/U – minimum 0,5, maksimum 1,1,
- w terenach 3.3.MW/U i 4.1.MW/U – minimum 2,0, maksimum 5,0,

c) dla działek budowlanych w terenach 2.3.MW/U i 2.6.MW/U, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana



w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

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

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach 1.2.MW/U i 3.5.MW/U – minimum 10%,
- w terenie 2.2.MW/U – minimum 25%,
- w terenach 2.3.MW/U i 3.2.MW/U – minimum 15%,
- w terenach: 2.6.MW/U, 3.3.MW/U i 4.1.MW/U – minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie A oznaczonej na rysunku planu – maksimum 30,0 m,
- w strefie B oznaczonej na rysunku planu – maksimum 21,0 m,
- w terenach: 2.3.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U i 4.1.MW/U – maksimum 21,0 m,
- w terenie 2.6.MW/U poza strefami oznaczonymi na rysunku planu – maksimum 18,0 m,
- w terenie 3.5.MW/U – maksimum 12,0 m,
- w terenie 1.2.MW/U poza strefami oznaczonymi na rysunku planu:
  - dla zabudowy frontowej: od strony terenu drogi publicznej 1KDZ – maksimum 21,0 m, od strony terenu drogi publicznej 1KDD – maksimum 18,0 m,
  - dla pozostałej zabudowy – maksimum 18,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,
- w terenie 2.2.MW/U:
  - dla zabudowy frontowej: od strony terenu drogi publicznej 1KDZ – maksimum 25,0 m, od strony terenu drogi publicznej 2KDL – maksimum 21,0 m,
  - dla pozostałej zabudowy – maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,

b) wysokość elewacji frontowej:

- w strefie A oznaczonej na rysunku planu – minimum 20,0 m,
- w strefie B oznaczonej na rysunku planu – minimum 17,0 m,
- dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu od strony terenów dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ – minimum 12,0 m,
- dla pozostałej zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu z wyłączeniem terenów: 3.2.MW/U, 3.5.MW/U i 4.1.MW/U – minimum 9,0 m,

c) wysokość parteru elewacji frontowej – minimum 4,0 m,

d) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°, o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w liniach zabudowy równoległym do tych linii;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) w terenie 2.2.MW/U dla linii zabudowy równoległej usytuowanej od strony terenu 2KDL:

- nakaz lokalizowania ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 4 m,
- nakaz usytuowania ściany frontowej budynku na długości 100% linii zabudowy,
- b) w terenach 2.2.MW/U i 2.3.MW/U dla linii zabudowy równoległej usytuowanej od strony terenu 1KDZ:
  - nakaz lokalizowania ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 11 m,
  - nakaz usytuowania ściany frontowej budynku na długości 70% linii zabudowy,
- c) w terenach 3.3.MW/U i 4.1.MW/U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, w której obowiązuje zakaz zabudowy, wzdłuż oznaczonego na rysunku planu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, w pasie o szerokości minimum 6 m, do wysokości minimum 4,2 m licząc od poziomu terenu, który to zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
- d) strefa, o której mowa w lit. c stanowi ogólnodostępny ciąg pieszy przebiegający przez prześwit w obrysie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- e) w terenie 2.2.MW/U zakaz zabudowy, wzdłuż oznaczonego na rysunku planu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, w pasie o szerokości minimum 6 m, do wysokości minimum 4,2 m licząc od poziomu terenu, który to zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
- f) w terenie 3.2.MW/U zakaz zabudowy, wzdłuż oznaczonego na rysunku planu ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego, w pasie o szerokości minimum 6 m, do wysokości minimum 4,2 m licząc od poziomu terenu.

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

- 1) powierzchnię działki:
  - a) w terenie 1.2.MW/U – minimum 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 2.2.MW/U – minimum 2900 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenach: 2.3.MW/U, 3.3.MW/U i 4.1.MW/U – minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenach 2.6.MW/U i 3.5.MW/U – minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) w terenie 3.2.MW/U – minimum 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) w terenach: 1.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.3.MW/U i 2.6.MW/U – minimum 20 m,
  - b) w terenach 2.2.MW/U i 3.2.MW/U – minimum 40 m,
  - c) w terenie 3.5.MW/U – minimum 30 m,
  - d) w terenie 4.1.MW/U – minimum 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1.ZP**, **3.6.ZP** i **4.2.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, 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 70%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnia działki:
  - a) w terenach 3.1.ZP i 3.6.ZP – minimum 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 4.2.ZP – minimum 6000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.7.PP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy,
  - b) parkingi,
  - 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 40%;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: przy realizacji parkingów powierzchniowych o wielkości powyżej 26 miejsc do parkowania ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń drzew w liczbie minimum 1 drzewo na każde 6 rozpoczętych miejsc parkingowych - z wymogiem rozmieszczenia co najmniej 70% nasadzeń równomiernie w obrębie płyty parkingu.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG+T, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD** oraz **4KDD** 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 klasy głównej oraz ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi rowerowe,
  - b) zieleń,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG + T** – al. Marszałka Józefa Piłsudskiego:
  - a) klasę G – główna,
  - b) torowisko tramwajowe,
  - c) szerokość pomiędzy północną linią rozgraniczającą ulicy, a granicą obszaru objętego planem zmienna od 56,8 m do 65,4 m;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – ulica projektowana:
  - a) klasę Z – zbiorcza,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 27,6 m do 35,4 m;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** – ul. Targowa:
- a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) szerokość pomiędzy wschodnią linią rozgraniczającą ulicy, a granicą obszaru objętego planem zmienna od 13,1 m do 32,2 m;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** – ul. Nawrot:
- a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,5 m do 19,4 m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** – ul. Wodna:
- a) klasę L – lokalna,
  - b) szerokość pomiędzy zachodnią linią rozgraniczającą ulicy, a granicą obszaru objętego planem zmienna od 14,2 m do 19,8 m;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – ul. Targowa:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość pomiędzy wschodnią linią rozgraniczającą ulicy, a granicą obszaru objętego planem zmienna od 12,6 m do 13,2 m;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających 22,5 m,
  - c) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zielen w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,4 m do 27,1 m,
  - c) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zielen w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,1 m do 23,6 m,
  - c) ulicę o zwiększonym udziale zieleni, dla której ustala się nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zielen w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach oraz łukach drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej 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 pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów,
  - b) zielen,
  - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

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

§ 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**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku  
z wyłożeniem do publicznego wglądu.**

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2023 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych 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**



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa  
w art. 67a ust. 3 ustawy.**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**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: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1946/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu o powierzchni ok. 22 ha ograniczony jest od zachodu ulicą Targową, od północy ulicą Juliana Tuwima, od wschodu ulicą Wodną, 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.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, ciepłowniczej oraz linii radiowej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów znajdujących się poza terenami dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG+T, KDZ, KDL i KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość stref kontrolowanych, która jest zgodna z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG+T, KDZ, KDL i KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW

nie wyznaczono stref kontrolowanych od gazociągów, bowiem ich strefy kontrolowane zawierają się całkowicie w liniach rozgraniczających ww. terenów.

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 z dnia 27 marca 2003 r. 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, strefy ekspozycji, lokalizacji szpalerów drzew, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych, a także w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym: sytuowania obiektów i urządzeń technicznych, zagospodarowania strefy ochrony konserwatorskiej, kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności terenów zieleni urządzonej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,
  - b) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
  - c) ustaleń w zakresie ochrony wód,
  - d) ustaleń w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami,
  - e) ustaleń w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
  - f) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - g) w projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
  - a) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,
  - b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej,
  - c) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej cały obszar objęty planem, stanowiącą fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
  - d) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz wprowadzenie ich ochrony,
  - e) w projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby stanowisk postojowych 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;
  - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, publicznie dostępne samorządowe parki i plac oraz zabudowę mieszkaniową służącą rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując 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 w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
    - b) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i organizacji dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
    - 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,
    - 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 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 dla obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych.
2. Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynął żaden wniosek.

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

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 rozbudowy o projektowaną ulicę zbiorczą oraz ulice dojazdowe uzupełniające istniejący układ drogowy;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie publicznego 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 m.in.: dróg rowerowych oraz wprowadzenie terenów: zieleni urządzonej, placu publicznego oraz drogi wewnętrznej,
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu jest częścią istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia miasta Łodzi dlatego projekt przewiduje jej uzupełnianie i porządkowanie.

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

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.

W projekcie planu zapewniono dostępność wyznaczonych przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadą uniwersalnego projektowania poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto ustalono zasady zapewniające dostępność stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na parkingach dla samochodów osobowych.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza

określa potencjalne dochody i wydatki 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 wydatków z budżetu jest nabycie i przygotowanie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, w tym nabycie i wyburzenie budynków. 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.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU