



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 29 stycznia 2015 r.

Poz. 259

### UCHWAŁA NR III/41/14 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 29 grudnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza**

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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) 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 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) 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 ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 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, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

2. Stwierdza się, że plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

**§ 3. 1.** Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na ich brak w obszarze planu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów w obszarze planu.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

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

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

5. 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 oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) droga rowerowa – drogę lub jej część przeznaczoną dla ruchu rowerów, która może występować jako: ścieżka rowerowa, ciąg pieszo-rowerowy, pas dla rowerów wyznaczony na jezdni lub ulica przystosowana do wspólnego ruchu pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 3) działka narożna – działkę budowlaną, graniczącą z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 4) front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – obiekty budowlane, systemy, przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) kwartał – przestrzeń ograniczoną terenami dróg publicznych lub terenami ciągów pieszo-jezdných;
- 7) linia rozgraniczająca – linię ciągłą oznaczoną na rysunku planu, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 8) linia zabudowy – wyznaczoną na rysunku planu linię, odpowiednio:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, to jest linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej,
  - b) obowiązującą linię zabudowy, to jest linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej,
  - c) pierzejową linię zabudowy, to jest linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości tej linii, z dopuszczeniem realizacji podcieni, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem; dopuszcza się, aby ściana frontowa budynku nie wypełniała całej długości pierzejowej linii zabudowy wyłącznie w przypadkach:
    - zabytków chronionych przez wpis do rejestru zabytków lub chronionych ustaleniami planu,

- gdy w ścianach szczytowych budynków na działkach sąsiednich istnieją okna,
  - gdy procent długości tej linii, w jakim musi ona zostać wypełniona, jest określony w ustaleniach szczegółowych,
  - gdy powodowałoby to konflikt z: pasami ochronnymi, strefami kontrolowanymi, strefami bezpieczeństwa, wskazanymi na rysunku planu;
- 9) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 10) nośniki reklamowe – tablice i urządzenia reklamowe wolnostojące lub lokalizowane na budynku lub ogrodzeniu wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, przedstawiające informacje wizualne, których zadaniem jest promocja i informacja o produkcie, usłudze, przedsiębiorcy lub instytucji, takie jak:
- a) ekrany świetlne,
  - b) gabloty,
  - c) kasetony reklamowe, to jest urządzenia reklamowe posiadające w swej zamkniętej konstrukcji źródło światła,
  - d) litery i logotypy przestrzenne, to jest urządzenia reklamowe nieoświetlone, oświetlone lub podświetlone złożone z poszczególnych elementów niepołączonych lub połączonych ze sobą, tworzące napis lub logo,
  - e) pylony, to jest pionowe nośniki reklamowe bez wyodrębnionej podstawy mocowane w gruncie, zlokalizowane bezpośrednio w pobliżu wjazdu na teren prowadzenia działalności gospodarczej lub przy wejściu do budynku, charakteryzujące się zwartą strukturą stanowiącą tło dla umieszczonego na niej komponentu kilku bądź kilkunastu tablic informacyjnych o jednakowych gabarytach, z ewentualnym podświetleniem od wewnątrz światłem stałym,
  - f) reklamowe siatki ochronne, to jest zabezpieczenia rusztowań, montowane wyłącznie na czas prowadzenia zewnętrznych prac budowlanych lub remontowo-renowacyjnych, zawierające treści reklamowe,
  - g) słupy ogłoszeniowo-reklamowe, to jest urządzenia reklamowe w formie walca lub graniastosłupa,
  - h) wysięgniki reklamowe, to jest urządzenia reklamowe, z wyłączeniem ekranów świetlnych, umieszczone prostopadle do elewacji budynku, wchodzące w przestrzeń ulicy lub podwórza;
- 11) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów przeszła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 13) przeznaczenie podstawowe – ustalone planem przeznaczenie terenu, przeważające na tym terenie;
- 14) przeznaczenie uzupełniające – ustalone planem dopuszczalne przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca jego przeznaczenie podstawowe;
- 15) strefa lokalizacji podcieni – część działki budowlanej oznaczoną na rysunku planu, na której dla kondygnacji parteru obowiązuje zakaz zabudowy, który to zakaz nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: schody, pochylnie, słupy i inne elementy konstrukcyjne budynku oraz nakaz urządzenia ogólnodostępnego przejścia pieszego, a dla kondygnacji wyższych warunki sytuowania określają linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 16) system informacji miejskiej (SIM) – tablice i znaki informacyjne oraz inne przestrzenne nośniki informacji przyjęte przez władze lokalne i funkcjonujące na terenie Miasta, inne niż znaki drogowe, w szczególności tablice z nazwami ulic i numeracją posesji, informacją turystyczną, lokalizacją instytucji;
- 17) system NCS – Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności

koloru; w zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;

- 18) system RAL – system oznaczania kolorów RAL Classic, opracowany przez Niemiecki Instytut Jakości i Oznaczeń RAL i publikowany w formie wzorników kolorów, na który składają się: napis „RAL” oraz cztery cyfry, z których pierwsze dwie sygnalizują przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) tablica informacyjna – nośnik informacji wizualnej niestanowiącej reklamy, w szczególności w postaci szyldu, to jest informacji wizualnej zawierającej nazwę instytucji lub przedsiębiorcy oraz miejsce i rodzaj prowadzonej działalności, umieszczany na ścianie budynku, ogrodzeniu bądź innym obiekcie, a także w formie tablicy wolnostojącej;
- 20) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których:
  - a) dla terenów dróg i ciągów publicznych – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi,
  - b) dla pozostałych terenów – pierwsza cyfra oznacza numer kwartału, druga cyfra oznacza numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 21) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 23) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 24) wskaźnik intensywności zabudowy – wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 25) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wysokość parteru budynku – wysokość pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, a w terenach: 10.5.U, 10.4.KK/U\*, 10.7.MW/U, dla budynków, których pierwsza kondygnacja nadziemna usytuowana jest na poziomie poniżej 217,50 m n.p.m. – wysokość pierwszej kondygnacji usytuowanej powyżej poziomu 217,50 m n.p.m.;
- 28) wysokość zabudowy – wysokość obiektu budowlanego w miejscu jego lokalizacji, mierzoną od najniższego poziomu gruntu, a dla terenów: 10.5.U, 10.4.KK/U\*, 10.7.MW/U od poziomu 217,50 m n.p.m., do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu, bez uwzględniania wyniesionych ponad dach pomieszczeń technicznych i innych elementów budynku;
- 29) zabudowa pierzejowa – zabudowę lokalizowaną w układach zwartych, tworzącą obudowę przestrzeni publicznej;
- 30) zabudowa typu penthouse – część budynku zlokalizowaną na najwyższej kondygnacji, której powierzchnia całkowita wynosi maksymalnie 50% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się poniżej, mierzonej na poziomie posadzki;
- 31) zieleń – zieleń wysoką i niską m.in.: drzewa, krzewy, byliny i trawniki, występującą w formie urządzonych parków, zieleńców bądź towarzyszącą zabudowie lub komunikacji.

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

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami sprecyzowanymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dla zabudowy istniejącej, ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się wyłącznie: remont, przebudowę lub rozbiórkę oraz prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków określonych w § 9;
- 3) wprowadza się strefy o szczególnym znaczeniu dla układu kompozycyjno-przestrzennego Miasta, oznaczone na rysunku planu, w których zapewniona jest obsługa przez zewnętrzny, w stosunku do danego obszaru układ komunikacyjny oraz obowiązuje podwyższony poziom jakości przestrzeni publicznych tworzony przez zabudowę, dominanty i osie kompozycyjne;
- 4) nakaz stosowania całościowej koncepcji zawierającej spójne rozwiązania:
  - a) dla terenu, działki lub inwestycji – w zakresie: kolorystyki, stylistyki, kompozycji, form i materiałów: ogrodzeń, obiektów małej architektury, mebli miejskich, słupów oświetleniowych, nawierzchni oraz zieleni, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnie zaprojektowanych obiektów o charakterze artystycznym,
  - b) dla budynków – w zakresie kolorystyki i rodzaju wykończenia elewacji, w tym dachu budynku;
- 5) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych obiektów w postaci: okładzin winylowych, okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki, wikliny, słomy, bielonych ścian, niepoddanych obróbce elementów z kamienia lub drewna;
- 6) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz na terenie oznaczonym symbolem KS;
- 7) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych:
  - a) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających terenów, z wyjątkiem terenów: 6.1.UKR i 6.2.ZP, na których dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających lub w granicach działek,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń na terenach: 1.4.U/KS, 1.5.UK, 1.6.U, 10.1.U, 10.2.U, 10.4.KK/U\*, 10.5.U, 11.3.UK, 11.5.UK, 15.1.ZP oraz pomiędzy terenami placów publicznych oznaczonych symbolem PP oraz terenami dróg i ciągów publicznych,
  - c) dopuszczenie ogrodzeń wyłącznie ażurowych o łącznej powierzchni otworów i prześwitów stanowiącej nie mniej niż 60% powierzchni przęsła wraz z cokołem i wysokości od 2 m do 2,8 m, z zastrzeżeniem:
    - terenów: 6.1.UKR, 6.2.ZP, dla których dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2,8 m lub pełnych o wysokości do 0,5 m,
    - terenu 11.6.U, dla którego dodatkowo dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych od strony ulicy oznaczonej symbolem 3KDL (ul. Tuwima) i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 10KDY (ul. Targowa),
    - terenu 2.4.KS, dla którego dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie w formie słupków połączonych łańcuchem lub w formie ażurowych barier o wysokości od 0,8 do 1,2 m,
  - d) nakaz stosowania kolorystyki malowanych i lakierowanych metalowych części ogrodzeń odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016,
  - e) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z: siatki, prefabrykatów betonowych, drewna i tworzyw sztucznych;
- 8) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:

- a) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie, wykonanych wyłącznie z żeliwa bądź stali w kolorystyce odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016 lub w barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane,
  - b) zakaz lokalizacji na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych, elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,
  - c) zakaz lokalizacji masztów telekomunikacyjnych, za wyjątkiem umieszczanych na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 25,0 m,
  - d) zakaz montażu ekranów dźwiękochłonnych;
- 9) dla obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej – nakaz uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

**§ 6.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: placów publicznych oznaczone symbolem PP, zieleni urządzonej publicznie oznaczone symbolem ZP, dróg publicznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania ogólnodostępnych przestrzeni w terenach prywatnych w postaci: placów i ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sezonowych obiektów tymczasowych w okresie nie dłuższym niż 9 miesięcy lub w czasie trwania imprez publicznych, z wyłączeniem terenów dróg publicznych i w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) nakaz stosowania kolorystyki malowanych i lakierowanych metalowych części:
  - a) obiektów małej architektury, mebli miejskich i słupów oświetleniowych oraz elementów wygrodzeń – odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, z wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych obiektów o charakterze artystycznym,
  - b) wiat przystankowych – odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016 lub 6005;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 4) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 5) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań:
  - a) powodujących zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych,
  - b) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy;
- 2) w terenach przestrzeni publicznych oraz w ogólnodostępnych przestrzeniach w terenach prywatnych w postaci: placów i ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi, dopuszczenie stosowania wyłącznie:
  - a) kasetonów reklamowych, gablot, słupów ogłoszeniowo-reklamowych oraz pylonów o wysokości do 3,5 m i szerokości lub średnicy do 1,5 m, z ograniczeniem ich ilości w terenach placów publicznych PP do 1 na każde 1500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
  - b) ekranów świetlnych wyłącznie w terenach placów publicznych PP oraz w ogólnodostępnych przestrzeniach w terenach prywatnych w postaci: placów i ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi;
- 3) w terenach niestanowiących przestrzeni publicznych oraz poza ogólnodostępnymi przestrzeniami w terenach prywatnych w postaci: placów i ciągów pieszych lub pieszo-jezdnymi, dopuszczenie stosowania wyłącznie:

- a) liter i logotypów przestrzennych, umieszczanych na dachach budynków lub na części elewacji znajdującej się ponad najwyżej usytuowanymi oknami, o maksymalnej wysokości:
  - na budynkach o wysokości do 6 m – 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1 m,
  - na budynkach o wysokości od 6 m do 12 m – 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 1,5 m,
  - na budynkach o wysokości od 12 m do 25 m – 1/8 wysokości budynku i nie więcej niż 2,5 m,
  - na budynkach o wysokości większej niż 25 m – 1/10 wysokości budynku i nie więcej niż 6 m, a także na pozostałych częściach elewacji – o maksymalnej wysokości 1 m,
- b) wysięgników reklamowych umieszczanych na elewacjach, na wysokości co najmniej 2,5 m nad poziomem gruntu, o wysięgu do 1 m i powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 0,4 m<sup>2</sup>; dla zabytków w formie i stylistyce nawiązującej do charakteru budynku,
- c) kasetonów reklamowych umieszczanych na elewacji w poziomie parteru, dostosowanych do podziałów wystroju architektonicznego elewacji; dla zabytków wyłącznie zainstalowanych od środka lokali tylko w górnej części witryny i dopasowanych do jej podziałów,
- d) reklamowych siatek ochronnych, o treściach reklamowych stanowiących maksymalnie 40% powierzchni siatki,
- e) szyldów o powierzchni do 0,2 m<sup>2</sup>, umieszczanych w miejscu prowadzenia działalności, na elewacji w poziomie parteru, w obrębie prześwitu bramowego lub na ogrodzeniu przy wejściu na teren posesji; dla zabytków w formie tablic z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa, montowanych do elewacji budynku na śrubach dystansowych lub w formie tablic z metali półszlachetnych, wpisujących się w podziały wystroju architektonicznego elewacji,
- f) pylonów o wysokości do 5,0 m i szerokości do 1,5 m.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii kolejowych i tramwajowych;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz zachowania istniejących i kształtowania nowych terenów zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego,
  - c) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew,
  - d) nakaz kształtowania terenów biologicznie czynnych o powierzchni zgodnej ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - e) nakaz zagospodarowania zielenią (z preferencją dla nasadzeń drzew i krzewów płożących) lub urządzenie jako terenu biologicznie czynnego wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenu,
  - f) zakaz wycinki drzew, za wyjątkiem cięć koniecznych podyktowanych względami bezpieczeństwa bądź kolidujących z zabudową lub infrastrukturą,
  - g) nakaz rekompensowania wycinki drzew nowymi nasadzeniami, realizowanymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w obrębie obszaru objętego planem, z preferencją dla lokalizacji nasadzeń zamiennych w terenach przestrzeni publicznych,

- h) nakaz stosowania nasadzeń zieleni gatunkami odpornymi na warunki miejskie,
  - i) nakaz kształtowania projektowanej zieleni w sposób uniemożliwiający naruszenie systemem korzeniowym obiektów budowlanych, w tym: podziemnej infrastruktury kolejowej, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych: nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.2.MW/U i 14.1.UN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami: U, 6.2.ZP i MW/U, z wyłączeniem terenu 3.2.MW/U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - c) pozostałych terenów nie zalicza się do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy śródmiejskiej, w których obowiązuje nakaz:
- a) zachowania i kształtowania tradycyjnego układu podwórzy z zabudową oficynową na działkach w terenach: 2.2.MW/U, 3.2.MW/U, 4.1.MW/U, 5.1.MW/U, 5.3.MW/U, 7.1.MW/U, 11.4.MW/U i 12.1.MW/U, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy,
  - b) kształtowania nowej zabudowy w formie i gabarytach wpisujących się w historyczną strukturę przestrzenną oraz o artykulacji, materiałach wykończeniowych, kolorystyce i detalu architektonicznym elewacji, harmonizujących z zabytkami, w szczególności poprzez stosowanie zasady wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji,
  - c) dla budynków lokalizowanych od strony ulic: 1KDD, 2KDD i 3KDD, w przypadku gdy szerokość elewacji frontowej jest większa niż 40 m – zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej podziałów na segmenty o szerokości od 20 do 24 m, z dopuszczeniem zwiększenia szerokości do 36 m dla segmentów skrajnych oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,
  - d) dla budynków lokalizowanych od strony pozostałych ulic w przypadku przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących więcej niż jedną działkę z historycznego podziału, oznaczonego na rysunku planu – zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej oraz w nawierzchni posadzki historycznych podziałów własnościowych, oznaczonych na rysunku planu oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji;
- 2) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania zabudowy przemysłowej, w której obowiązuje:
- a) nakaz:
    - zachowania historycznej zabudowy i obiektów poprzemysłowych, dominant przestrzennych i wysokościowych, sylwety zespołów zabudowy w tym: wież i kominów,
    - kształtowania nowej zabudowy w formie i gabarytach wpisujących się w historyczną strukturę przestrzenną oraz o artykulacji, materiałach wykończeniowych, kolorystyce i detalu architektonicznym elewacji, harmonizujących z zabytkami zlokalizowanymi w strefie,
  - b) dopuszczenie twórczego przekształcenia elementów historycznej infrastruktury przemysłowej, w tym wkomponowania ich w nową zabudowę oraz rekonstrukcji niezachowanych obiektów budowlanych i elementów infrastruktury przemysłowej;



3) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego ukształtowania terenów zielonych, w której obowiązuje:

a) nakaz:

- zachowania historycznego układu przestrzennego terenów zielonych, w tym: założeń kompozycyjno-przestrzennych, rozplanowania alejek, placów, klombów i akcentów przestrzennych oraz historycznej zabudowy, z możliwością jego przekształceń i powiększenia pod warunkiem kontynuacji zasad jego rozplanowania i kompozycji,
- zachowania cennego drzewostanu, ze szczególnym uwzględnieniem drzew spełniających kryteria pomników przyrody, z możliwością jego uzupełniania nowymi nasadzeniami pod warunkiem kontynuacji zasad jego doboru gatunkowego i kompozycji,

b) dopuszczenie realizacji nowych nawierzchni utwardzonych wyłącznie wykonanych z kostki kamiennej w odcieniach szarości lub nawierzchni żwirowej;

4) wskazuje się zabytki chronione przez wpis do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem R, dla których przepisy odrębne przewidują obowiązek uzgadniania wszelkich projektów i działań inwestycyjnych przez właściwy organ ochrony zabytków, zgodnie z tabelą:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R1	ul. Sienkiewicza 4, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	nr rej.: A/324 z dnia 02.01.1991 r.
R2	ul. Sienkiewicza 6, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	nr rej.: ZS/2/29 z dnia 08.07.1964 r.
R3	ul. Sienkiewicza 24, gmach dawnego Banku Związku Spółek Zarobkowych	nr rej.: A/87 z dnia 20.01.1971 r.
R4	ul. Kilińskiego 56, katedra prawosławna p.w. św. Aleksandra Newskiego wraz z otoczeniem	nr rej.: A/139 z dnia 20.01.1971 r. oraz z dnia 20.03.2013 r.
R5	ul. Kilińskiego 56, stróżówka przy katedrze prawosławnej p.w. św. Aleksandra Newskiego	nr rej.: A/140 z dnia 20.03.2013 r.
R6	ul. Narutowicza 45, gmach Pocztovej Kasy Oszczędności – budynek frontowy wraz z oficynami	nr rej.: A/370 z dnia 07.01.1997 r.
R7	ul. Narutowicza 59, willa Marii Lange	nr rej.: A/308 z dnia 04.03.1985 r.
R8	ul. Targowa 1/3, dawna Elektrownia Łódzka – zespół maszynowni z rozdzielniami, zespół kotłowni, biura, komin, otoczenie	nr rej.: A/35 z dnia 18.05.2007 r.
R9	ul. Tuwima 58, budynek biurowy Towarzystwa Elektrycznego Oświetlenia	nr rej.: A/297 z dnia 20.01.1971 r.

5) wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem E oraz pozostałych zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem P, poprzez określenie:

a) kategorii ochrony dla zabytku, podanej w tabeli w pkt 9,

b) zasad ochrony zabytków przyporządkowanych do danej kategorii, o których mowa w pkt 6–8,

c) szczególnego zakresu działań dla danego zabytku, podanego w tabeli w pkt 9;

6) dla kategorii ochrony I, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, o wysokich wartościach zabytkowych i bez możliwości przekształceń, obowiązuje:

a) ochrona: form i gabarytów obiektów, całości elewacji wraz z detalami architektonicznymi, historycznego wystroju i wyposażenia wewnątrz wspólnych, w szczególności klatek schodowych i korytarzy oraz historycznych elementów zagospodarowania posesji, w tym:

- historycznych nawierzchni, takich jak: betonowe płyty barwione, ryflowane, bruk kamienny lub ceramika,
- zespołów wartościowej zieleni,

- wyposażenia bram przejazdowych i podwórek, takich jak: odboje bramowe, zdroje, włazy kanalizacyjne, studnie, historyczne elementy infrastruktury technicznej,

b) nakaz:

- zachowania wyglądu elewacji wraz z detalami architektonicznymi, a w przypadku, gdy nie zachowały się lub są zniszczone – ich odtworzenia, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu przywrócenie spójności kompozycyjnej i stylistycznej elewacji, w tym: wymiany wtórnych elementów wystroju architektonicznego (takich jak: balustrady, sztukaterie, daszki, ślusarka) na stylizowane, dopasowane do charakteru elewacji oraz odtworzenia balkonów z dopuszczeniem zastosowania technologii współczesnych,
- stosowania na elewacji najwyżej trzech kolorów z tej samej gamy barw: neutralnych, ugrów, szarości, przełamanych róży, oliwkowych zieleni, odpowiadających w systemie NCS przedziałowi barw o maksymalnej zawartości czerni i chromatyczności 4020 oraz barwom oznaczonych literą N o maksymalnej zawartości czerni i chromatyczności 5040, w tym: jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych kolorów lub ich innej konfiguracji w przypadku naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, tynki historyczne, drewno, metal, szkło lub kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- stosowania dla stolarki kolorystyki spośród barw: ciemnobrązowej, ciemnozielonej, oliwkowej, kości słoniowej, jasnoszarej lub perłowej, z dopuszczeniem stosowania: naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych, barwy białej w budynkach w stylu modernistycznym oraz kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- stosowania dla ślusarki, obróbek blacharskich i balustrad kolorystyki spośród barw: grafitowej odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7010 lub ciemnozielonej – 6005, z dopuszczeniem stosowania kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- stosowania dla dachów kolorystyki w odcieniach brązu, szarości lub grafitu, z dopuszczeniem stosowania naturalnej kolorystyki pokryć z blach i dachówki ceramicznej,
- zachowania istniejącej stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem jej wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia albo gdy uległa ona wtórnym przekształceniom z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, geometrii, podziałów, profili i detali oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi, z dopuszczeniem stosowania okien jednoramowych z szybą zespoloną,

c) zakaz:

- rozbiorczy, a w przypadku, gdy zabytek uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub w wyniku realizacji decyzji nakazującej rozbiorczą – zakaz prowadzenia robót budowlanych na działce innych niż jednoetapowa odbudowa zabytku,
- nadbudowy i rozbudowy, z wyjątkiem prowadzenia robót budowlanych określonych w szczególnym zakresie działań oraz robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego lub podniesieniu standardów i jakości użytkowania,
- wykonania zewnętrznego ocieplenia elewacji z wyjątkiem ścian bez otworów okiennych oraz bez detalu architektonicznego,
- stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PCV,
- stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących historyczny wystrój elewacji,

d) dopuszczenie:

- przebudowy poddaszy, w tym: realizacji okien połaciowych i zmiany kąta nachylenia dachu wyłącznie od strony podwórza, o ile nie ustalono inaczej w szczególnym zakresie działań,
- przekrywania podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami;

7) dla kategorii ochrony II, do której zalicza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków lub pozostałe zabytki, z możliwością przekształceń, obowiązuje:

a) ochrona: całości elewacji wraz z detalami architektonicznymi, historycznego wystroju oraz wyposażenia wnętrz wspólnych, w szczególności klatek schodowych i korytarzy oraz historycznych elementów zagospodarowania posesji, w tym:

- historycznych nawierzchni, takich jak: betonowe płyty barwione, ryflowane, bruk kamienny lub ceramika,
- zespołów wartościowej zieleni,
- wyposażenia bram przejazdowych i podwórek, takich jak: odboje bramowe, zdroje, włazy kanalizacyjne, studnie, historyczne elementy infrastruktury technicznej,

b) nakaz:

- zachowania detali architektonicznych na elewacjach lub ich odtworzenia w przypadku, gdy detale te nie zachowały się lub są zniszczone,
- stosowania na elewacji najwyżej trzech kolorów z tej samej gamy barw: neutralnych, ugrów, szarości, przełamanych róży, oliwkowych zieleni, odpowiadających w systemie NCS przedziałowi barw o maksymalnej zawartości czerni i chromatyczności 4020 oraz barwom oznaczonych literą N o maksymalnej zawartości czerni i chromatyczności 5040, w tym: jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych kolorów lub ich innej konfiguracji w przypadku naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, tynki historyczne, drewno, metal, szkło lub kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- stosowania dla stolarki kolorystyki spośród barw: ciemnobrązowej, ciemnozielonej, oliwkowej, kości słoniowej, jasnoszarej lub perłowej, z dopuszczeniem stosowania: naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych, barwy białej w budynkach w stylu modernistycznym oraz kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- stosowania dla ślusarki, obróbek blacharskich i balustrad kolorystyki spośród barw: grafitowej odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7010 lub ciemnozielonej – 6005, z dopuszczeniem stosowania kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- stosowania dla dachów kolorystyki w odcieniach brązu, szarości lub grafitu, z dopuszczeniem stosowania naturalnej kolorystyki pokryć z blach i dachówki ceramicznej,
- zachowania w budynkach przemysłowych istniejącej stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem jej wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia lub gdy uległa wtórnym przekształceniom z obowiązkiem odtworzenia historycznych gabarytów, profili i podziałów oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi z dopuszczeniem stosowania aluminium,
- zachowania w pozostałych budynkach istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji frontowej oraz na klatkach schodowych z dopuszczeniem jej wymiany wyłącznie w przypadku zniszczenia lub gdy uległa wtórnym przekształceniom z obowiązkiem odtworzenia jej historycznych gabarytów, geometrii, profili, podziałów i detalu oraz użycia materiałów zgodnych z oryginalnymi z dopuszczeniem stosowania okien jednoramowych z szybą zespoloną, a dla przebudowanych otworów okiennych w parterze – nowej stolarki dopasowanej do oryginalnej pod względem formy oraz materiału,
- odtworzenia oryginalnych gabarytów, geometrii i podziałów w przypadku wymiany pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej,

c) zakaz:

- rozbiorczy, a w przypadku, gdy zabytek uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub w wyniku realizacji decyzji nakazującej rozbiorczą – zakaz prowadzenia robót budowlanych na działce innych niż jednoetapowa odbudowa zabytku,
- wykonania zewnętrznego ocieplenia elewacji frontowych, a pozostałych elewacji, jeżeli posiadają one detale architektoniczne,

- stosowania stolarki okiennej i drzwiowej, parapetów, rynien i rur spustowych z PCV na elewacjach frontowych,
- stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących historyczny wystrój elewacji,

## d) dopuszczenie:

- nadbudowy wyłącznie o 1 kondygnację, nie więcej niż 4 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
- rozbudowy, w tym stosowania łączników pomiędzy oficynami w kondygnacjach powyżej parteru, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
- przebudowy poddaszy, w tym: realizacji okien połaciowych lub lukarn i zmiany kąta nachylenia dachu,
- przebudowy elewacji w kondygnacji parteru (w zakresie zamiany otworów okiennych na drzwiowe lub witryny pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu) oraz na fragmentach, które uległy wtórnym przekształceniom, pod warunkiem zachowania lub przywrócenia spójności kompozycyjnej i stylistycznej elewacji, w tym: wymiany wtórnych elementów wystroju architektonicznego (takich jak: balustrady, sztukaterie, daszki, ślusarka) na stylizowane, dopasowane do charakteru elewacji oraz odtworzenia balkonów z dopuszczeniem zastosowania technologii współczesnych,
- przekrywania podwórz i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami;

8) dla kategorii ochrony III, do której zalicza się obiekty historyczne, nieujęte w gminnej ewidencji zabytków, wartościowe w całości lub w części, bądź których wartość stanowi zachowanie historycznej struktury urbanistycznej, z możliwością przekształceń, obowiązuje:

## a) nakaz:

- ochrony wybranych części bądź cech określonych w szczególnym zakresie działań,
- zachowania detali architektonicznych na elewacjach lub ich uzupełnienia w przypadku, gdy detale te nie zachowały się lub są zniszczone,
- stosowania: materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej, jej geometrii i podziałów, gwarantujących zachowanie bądź przywrócenie spójności kompozycyjnej i stylistycznej elewacji,

## b) zakaz:

- rozbiorczy, o ile nie ustalono inaczej w szczególnym zakresie działań,
- wykonania zewnętrznego ocieplenia elewacji frontowych, jeżeli posiadają one detal architektoniczny,

## c) dopuszczenie:

- nadbudowy i rozbudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych,
- przebudowy elewacji pod warunkiem zachowania lub przywrócenia spójności kompozycyjnej i stylistycznej elewacji,
- przekrywania podwórz i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami;

9) przyporządkowanie zabytku do kategorii ochrony oraz szczególny zakres działań określa tabela:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Kategoria ochrony	Szczególny zakres działań
E1	ul. Traugutta 18, Łódzki Dom Kultury	I	- dopuszczenie użycia stolarki z białego PCV
E2	ul. Sienkiewicza 18, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	-
E3	ul. Sienkiewicza 20, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	I	- dopuszczenie rozbudowy o budynki w formie oficyn, - nakaz odtworzenia przebudowanych otworów okiennych na elewacji frontowej

E4	ul. Sienkiewicza 26, gmach dawnego Banku Związku Spółek Zarobkowych	I	-
E5	ul. Kilińskiego 77, kamienica – budynek frontowy wraz z oficyną północną	II	-
E6	ul. Kilińskiego 79, kamienica – budynek frontowy	I	- dopuszczenie rozbudowy
E7	ul. Kilińskiego 83, willa miejska	II	- dopuszczenie przebudowy ściany północnej, stojącej w linii rozgraniczającej terenu
E8	ul. Sienkiewicza 34, kamienica – budynek frontowy	I	-
	ul. Sienkiewicza 34, kamienica – oficyna	II	-
E9	ul. Tuwima 20 / Sienkiewicza 36, kamienica – budynek frontowy, narożny	I	- dopuszczenie rozbudowy o budynek frontowy w pierzei ul. Sienkiewicza pod warunkiem wyeksponowania bryły istniejącej kamienicy
	ul. Tuwima 20 / Sienkiewicza 36, kamienica – oficyna	II	-
E10	ul. Kilińskiego 89, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	I	- dopuszczenie rozbudowy o budynki w formie oficyn, - dopuszczenia podniesienia lub zmiany kąta połączy dachowych w zakresie pozwalającym na adaptację poddasza na cele użytkowe
E11	ul. Tuwima 30, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	I	- dopuszczenie przebudowy ściany zachodniej, stojącej w linii rozgraniczającej terenu
E12	ul. Tuwima 36, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	I	- dopuszczenie rozbudowy
E13	ul. Tuwima 38, gmach Poczty Polskiej	I	- dopuszczenie rozbudowy
E14	ul. Narutowicza 35, kamienica – budynek frontowy, narożny wraz z oficynami	I	-
E15	ul. Narutowicza 37, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	I	- dopuszczenie rozbudowy
E16	ul. Narutowicza 39, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	-
E17	ul. Narutowicza 41, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	-
E18	ul. Narutowicza 47, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	I	-
E19	ul. Narutowicza 49, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	I	-
E20	ul. Narutowicza 51, kamienica – budynek frontowy, narożny	II	-
E21	ul. Składowa 14, kamienica – budynek frontowy	I	-
E22	ul. Narutowicza 53, kamienica – budynek frontowy, narożny	II	-
E23	ul. Narutowicza 57, zespół fabryczno – mieszkalny	II	-
E24	ul. Składowej 36, kamienica – budynek frontowy	II	---
E25	ul. Składowej 40, kamienica – budynek frontowy, narożny	II	-
E26	ul. Narutowicza 59a, gmach dawnego Gimnazjum Żeńskiego im. Miklaszewskiej	I	- dopuszczenie rozbudowy
E27	ul. Targowa 1/3, zespół budynków dawnej elektrociepłowni EC1	I	- dopuszczenie rozbudowy w formie łączników pomiędzy budynkami
E28	ul. Tuwima 46, kamienica – budynek frontowy	I	- dopuszczenie rozbudowy, - dopuszczenie przebudowy ściany zachodniej, stojącej w linii rozgraniczającej terenu
	ul. Tuwima 46, kamienica – oficyna	II	-

E29	ul. Tuwima 52, kamienica – budynek frontowy, część zachodnia	I	- nakaz odtworzenia balkonów i pokrycia dachu mansardowego blachą
	ul. Tuwima 52, kamienica – budynek frontowy, część wschodnia	II	-
E30	ul. Targowa 1/3, budynki z zespołu zabudowy dawnej Elektrowni Łódzkiej	I	-
E31	ul. Tuwima 54/58, budynki z zespołu zabudowy dawnej Elektrowni Łódzkiej	II	- dopuszczenie nadbudowy podstaw chłodni do maksymalnej wysokości zabudowy 18 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, - nakaz zachowania historycznego ogrodzenia wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 10KDY (ul. Targowa)
E32	ul. Kilińskiego 78, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	-
E33	ul. Kilińskiego 80/Tuwima 40, kamienica – budynek frontowy, narożny wraz z oficynami	I	-
E34	ul. Targowa 2/4, zespół budynków przemysłowych dawnej fabryki kapeluszy H. Schlee	II	-
E35	ul. Targowa 6/8, budynek magazynowy	II	-
E36	ul. Narutowicza 65/Lindleya 1/3, budynek dawnego Wydziału Wodociągów i Kanalizacji Miasta Łodzi	I	-
P1	ul. Sienkiewicza 22, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	-
P2	ul. Kilińskiego 73, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	-
P3	ul. Kilińskiego 75, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	- nakaz odtworzenia balkonów na elewacji frontowej
P4	ul. Kilińskiego 79, kamienica – oficyna boczna wschodnia	III	-
	ul. Kilińskiego 79, kamienica – oficyna boczna zachodnia	II	-
P5	ul. Kilińskiego 87, budynek fabryczny	II	-
P6	ul. Kilińskiego 87, oficyna	III	-
P7	ul. Tuwima 34, zespół zabudowy dawnego Stowarzyszenia Robotników Chrześcijańskich – budynek frontowy	III	- ochrona elewacji frontowej z dopuszczeniem wkomponowania jej w bryłę nowego budynku, - dopuszczenie rozbiórki budynku z wyłączeniem elewacji frontowej
	ul. Tuwima 34, zespół zabudowy dawnego Stowarzyszenia Robotników Chrześcijańskich – oficyny, sala kinowa	II	- nakaz zachowania tablic pamiątkowych upamiętniających: Stefana Grota Roweckiego oraz Stowarzyszenie Robotników Chrześcijańskich
P8	ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 40, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	II	-
P9	ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 42 / Składowa 12, kamienica – budynek frontowy, narożny	II	- nakaz zachowania mansardy
P10	ul. Targowa 1/3, budynek administracyjny	II	-
P11	ul. Kilińskiego 70/76, budynek administracyjny	II	-
P12	ul. Tuwima 48, kamienica – budynek frontowy	II	- nakaz odtworzenia wtórnie zamurowanych otworów
	ul. Tuwima 48, kamienica – oficyna boczna	III	-
P13	ul. Tuwima 50, kamienica – budynek frontowy	II	-
P14	ul. Tuwima 76, kamienica – budynek frontowy, narożny	II	- nakaz odtworzenia wtórnie zamurowanych otworów lub utworzenia blend

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się dokonywanie scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych i przepisami odrębnymi.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz nasadzeń drzew, fundamentowania budynków oraz wykonywania innych podziemnych części budowli, z wyłączeniem utwardzeń terenu z elementów łatwo rozbieralnych, w pasach ochronnych wskazanych na rysunku planu od istniejących sieci podziemnego uzbrojenia terenu wynoszących:
  - a) dla przewodów wodociągowych:
    - o średnicy powyżej 250 mm do 500 mm – 5 m od rzutu przewodu,
    - o średnicy do 250 mm – 3 m od rzutu przewodu,
  - b) dla przewodów kanalizacyjnych (sanitarnych, deszczowych ogólnospławnych) – 5 m od rzutu przewodu;
- 2) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od rzutu przewodu ciepłowniczego wody gorącej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w strefach bezpieczeństwa wskazanych na rysunku planu od podziemnych ciepłociągów wody gorącej:
  - a) dla przewodów ciepłowniczych o średnicy do Dn 150 mm – 2 m od rzutu przewodu,
  - b) dla przewodów ciepłowniczych o średnicy od Dn 200 do Dn 500 mm – 3 m od rzutu przewodu,
  - c) dla przewodów ciepłowniczych o średnicy powyżej Dn 500 mm – 5 m od rzutu przewodu;
- 4) warunki sytuowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych od istniejących gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci uzbrojenia terenu, o których mowa powyżej, zakazy dotyczące stref bezpieczeństwa i pasów ochronnych nie obowiązują;
- 6) w przypadku lokalizacji na terenie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zakaz zabudowy i lokalizacji stałych naniesień w pasach ochronnych i strefach kontrolowanych, wyznaczanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa istniejącego oraz budowa nowego układu drogowego – ulicznego;
- 2) remont i przebudowa istniejących oraz budowa nowych tras tramwajowych;
- 3) budowa dworca Łódź Fabryczna i linii kolejowych w tunelu, w tym linii kolejowej dużych prędkości KDP;
- 4) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 5) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowo-tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych;
- 6) ulice stanowiące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
  - a) istniejące ulice zbiorcze oznaczone symbolami: 1KDZ+T (ul. Narutowicza), 2KDZ+T (ul. Narutowicza), 3KDZ+T (ul. Kilińskiego), 4KDZ+T (ul. Składowa),
  - b) projektowane ulice zbiorcze oznaczone symbolami: 5KDZ+T, 6KDZ, 7KDZ;

- 7) ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego – istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL (ul. Traugutta), 2KDL+T (ul. Kilińskiego), 3KDL i 4KDL (ul. Tuwima) oraz 5KDL+T (ul. POW);
- 8) ulice oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze stanowiące układ uzupełniający:
- a) istniejące ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 5KDD i 6KDD (ul. Składowa) oraz 7KDD (ul. Lindleya),
  - b) projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
  - c) istniejący ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 5KDY (ul. Knychalskiego),
  - d) projektowane ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami: 1KDY, 2KDY, 3KDY, 4KDY, 6KDY, 7KDY, 8KDY, 9KDY, 10KDY, 11KDY, 12KDY,
  - e) projektowane ciągi piesze oznaczone symbolami: 1KDX i 2KDX;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych przyległych do terenów, z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w ustaleniach szczegółowych dla dróg,
  - b) z terenów komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem KS oraz z terenów placów publicznych oznaczonych symbolem PP,
  - c) z dróg dojazdowych wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu następujących warunków:
    - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7 m,
    - dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 13. 1.** Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowoprojektowanych budynków:

- 1) dla samochodów osobowych:
- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – od 0,5 do 1 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) dla budynków handlowych lub części budynków przeznaczonych na te cele – od 3 do 8 ogólnodostępnych stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla hoteli lub części budynków przeznaczonych na te cele – minimum 4 stanowiska na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla innych obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele – od 4 do 8 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla administracji publicznej i biur – minimum 3 stanowiska na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla budynków, takich jak: kina, teatry, sale widowiskowe, a także dla obiektów gastronomicznych lub części budynków przeznaczonych na te cele – od 10 do 20 ogólnodostępnych stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla pozostałych usług – od 5 do 15 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla autobusów – minimum:
- a) dla hoteli – 1 stanowisko dla każdego obiektu,
  - b) dla budynków, takich jak: kina, teatry, sale widowiskowe oraz dla budynków wystawienniczych, takich jak muzea – 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
    - wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych oraz zorganizowane miejsce wsiadania i wysiadania dla pasażerów dla każdego obiektu;



3) dla rowerów – minimum:

- a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
- b) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków – 10 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów – 2 stanowiska na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie mniej niż 5 stanowisk,
- d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowiska.

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

3. Dopuszcza się możliwość zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów i autobusów, w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 400 m od terenu inwestycji.

4. Dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby miejsc postojowych w przypadku realizacji parkingów na potrzeby terenów sąsiednich.

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

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - a) w granicach terenów przeznaczonych pod tę infrastrukturę, dróg, placów, ciągów pieszych lub pieszojezdnych, terenów zieleni publicznej,
  - b) w sposób maksymalnie chroniący istniejącą szatę roślinną;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione powyżej pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania terenem na ten cel;
- 4) w zakresie systemu zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie systemu odprowadzania ścieków:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub istniejącą miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
  - d) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - e) nakaz stosowania rozwiązań projektowych umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - f) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektu,

- g) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło – dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wody gorącej lub źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 7) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 8) w zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, 15 kV i 0,4 kV lub budowy nowych linii, nakaz realizacji jako podziemnych,
  - c) zakaz lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN w terenach dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym, z wyłączeniem stacji transformatorowych podziemnych;
- 9) w zakresie systemu zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną – w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych kablowych linii telekomunikacyjnych lub budowy nowych linii, nakaz realizacji jako podziemnych.

**§ 15.** Ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie lub odbiegające parametrami od ustalonych w planie:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszczenie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w postaci terenów zieleni urządzonej niskiej wraz z obiektami małej architektury i nawierzchniami utwardzonymi, z zakazem sadzenia drzew;
- 2) dopuszczenie użytkowania w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie realizacji i użytkowania obiektów budowlanych, dla których wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu z możliwością dokonywania ich remontu, a przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmian sposobu użytkowania zgodnych z ustaleniami planu.

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

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1.MW/U, 2.2.MW/U, 3.2.MW/U, 4.1.MW/U, 5.3.MW/U, 7.1.MW/U, 7.2.MW/U, 7.3.MW/U, 7.4.MW/U, 11.4.MW/U, 12.1.MW/U, stanowiących historycznie ukształtowaną strukturę przestrzenną, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów  
- wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi kubaturowe podziemne i nadziemne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki: maksimum 55%, z zastrzeżeniem:
    - działek narożnych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> włącznie: maksimum 100%,
    - działek narożnych o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - maksimum 70%, z wyłączeniem terenu 1.1.MW/U, dla którego ustala się maksimum 80%,
    - pozostałych działek w terenach 1.1.MW/U i 7.1.MW/U, dla których ustala się maksimum 70%,
    - działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 55%: maksimum 80%,
  - b) intensywności zabudowy działki: maksimum 3,3, z zastrzeżeniem:
    - działek narożnych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> włącznie: maksimum 7,0,
    - działek narożnych o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> - maksimum 4,5, z wyłączeniem terenu 1.1.MW/U, dla którego ustala się maksimum 5,2 oraz terenu 11.4.MW/U, dla którego ustala się maksimum 2,5,
    - pozostałych działek w terenie 1.1.MW/U: maksimum 4,0,
    - pozostałych działek w terenie 7.1.MW/U: maksimum 3,4,
    - pozostałych działek w terenie 11.4.MW/U: maksimum 2,1,
    - działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 55%: maksimum 5,0,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki: minimum 10%, z zastrzeżeniem:
    - działek narożnych o powierzchni do 1000 m<sup>2</sup> włącznie: minimum 0%,
    - działek narożnych o powierzchni od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> oraz wszystkich działek w terenach 1.1.MW/U i 7.1.MW/U: minimum 5%,
    - dla działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu jest równa bądź wyższa niż 80% obowiązuje utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej istniejącym poziomie i zastosowanie alternatywnych rozwiązań zapewniających vegetację roślin,
  - d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków określonych w § 9, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
    - powierzchni zabudowy działki: do 100%,
    - intensywności zabudowy działki: o 0,45 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji lub przekrycia podwórzy i dziedzińców oraz o 0,9 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 kondygnacjach;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem:

- terenów: 1.1.MW/U, 7.1.MW/U i 12.1.MW/U: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych - minimum 18 m, maksimum 25 m, do 7 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,

- terenów 4.1.MW/U i 5.3.MW/U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych od strony ulicy oznaczonej symbolem 3KDL (ul. Tuwima) – minimum 18 m, maksimum 25 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,

- terenów 7.4.MW/U, 11.4.MW/U: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych z wyłączeniem ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 5KDY (ul. Knychalskiego) – minimum 15 m, maksimum 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych: 3,5 m, z zastrzeżeniem terenów: 1.1.MW/U, 7.1.MW/U, 7.3.MW/U, dla których ustala się minimalną wysokość: 4,0 m,

c) dachy płaskie, z zastrzeżeniem:

- terenów: 4.1.MW/U, 7.1.MW/U i 12.1.MW/U, dla których ustala się dachy płaskie lub mansardowe o kącie nachylenia do 85°,

- terenu 5.3.MW/U, dla którego ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 20°;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych,

b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;

6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimum 600 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się minimum 4,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–90°, z zastrzeżeniem działek w terenach 4.1.MW/U i 11.4.MW/U, dla których ustala się 90° z tolerancją 2°.

**§ 18.1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.3.MW/U, 5.1.MW/U, 9.2.MW/U, 10.7.MW/U, 13.1.MW/U, 13.3.MW/U, 16.1.MW/U, 16.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną,

b) tereny zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,

c) w terenie 10.7.MW/U: parking kubaturowy podziemny stanowiący część parkingu zbiorczego wyznaczonego na rysunku planu oraz drogi podziemne związane z jego obsługą;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki: maksimum 65%, z zastrzeżeniem:
    - działek w terenach: 9.2.MW/U, 13.3.MW/U i 16.1.MW/U: maksimum 70%,
    - działek w terenach 1.3.MW/U i 10.7.MW/U: maksimum 75%,
  - b) intensywności zabudowy działki: maksimum 3,3, z zastrzeżeniem:
    - działek w terenach 13.1.MW/U i 16.2.MW/U: maksimum 4,8,
    - działek w terenach 9.2.MW/U i 10.7.MW/U: maksimum 6,0,
    - działek w terenie 1.3.MW/U: maksimum 6,6,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki: minimum 15%, z zastrzeżeniem:
    - działek w terenach: 1.3.MW/U, 9.2.MW/U, 10.7.MW/U, 13.3.MW/U i 16.1.MW/U: minimum 10%,
    - dla działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu jest równa bądź wyższa niż 80% obowiązuje utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej istniejącym poziomie i zastosowanie alternatywnych rozwiązań zapewniających wegetację roślin,
  - d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków określonych w § 9, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
    - powierzchni zabudowy działki: do 100%,
    - intensywności zabudowy działki: o 0,35 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji lub przekrycia podwórzy i dziedzińców oraz o 0,7 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 kondygnacjach;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w strefie C oznaczonej na rysunku planu – maksimum 54 m, do 14 kondygnacji nadziemnych,
    - w strefie G oznaczonej na rysunku planu – minimum 20 m, maksimum 28 m, do 8 kondygnacji nadziemnych,
    - w strefie H oznaczonej na rysunku planu – minimum 18 m, maksimum 25 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,
    - w terenach 1.3.MW/U (poza strefami oznaczonymi na rysunku planu) i 10.7.MW/U: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 18 m, maksimum 25 m, do 7 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 25 m, do 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem łączników (pomiędzy budynkami lokalizowanymi w strefach C oznaczonych na rysunku planu), dla których ustala się maksimum 54 m,
    - w terenach: 9.2.MW/U i 13.1.MW/U (poza strefami oznaczonymi na rysunku planu) oraz 5.1.MW/U, 13.3.MW/U, 16.1.MW/U, 16.2.MW/U: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,

- w terenie 13.1.MW/U dopuszcza się miejscowe przewyższenia w formie kominów o maksymalnej wysokości: 70 m,
- dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnej o 1 kondygnację nadziemną i 3,80 m wyłącznie dla zabudowy typu penthouse,
- w terenach: 1.3.MW/U, 9.2.MW/U, 10.7.MW/U, 13.1.MW/U, 13.3.MW/U, 16.1.MW/U i 16.2.MW/U, dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m, do 11 kondygnacji nadziemnych,
- w terenie 10.7.MW/U, dla budynków, których pierwsza kondygnacja nadziemna usytuowana jest na poziomie poniżej 217,50 m n.p.m. dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych o nie więcej niż 3,

b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych: 3,5 m, z zastrzeżeniem, terenu 10.7.MW/U oraz stref oznaczonych na rysunku planu w terenach: 9.2.MW/U i 13.1.MW/U, dla których ustala się minimalną wysokość: 4,0 m,

c) dachy płaskie;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla pierzejowych linii zabudowy w terenach: 9.2.MW/U, 13.1.MW/U, 13.3.MW/U, 16.2.MW/U, od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KDZ – nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na odcinkach stanowiących łącznie minimum 70% długości tych linii,

b) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych,

c) w terenie 13.1.MW/U nakaz zachowania komina,

d) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;

6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) wielkość działki: minimum 1000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–90°, z zastrzeżeniem działek w terenach 13.1.MW/U i 16.2.MW/U, dla których ustala się 90° z tolerancją 2°.

**§ 19. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.3.U, 2.5.U, 3.1.U, 4.2.U, 11.1.U, 14.2.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) w terenach: 4.2.U, 11.1.U i 14.2.U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną,

b) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu, z wyjątkiem terenu 14.2.U, zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej, w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1100 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksimum 60%, z zastrzeżeniem:
    - działek w terenie 11.1.U: maksimum 70%,
    - działek w terenie 4.2.U: maksimum 80%,
  - b) intensywność zabudowy działki: maksimum 4,0, z zastrzeżeniem:
    - działek w terenach: 3.1.U, 4.2.U i 14.2.U: maksimum 5,3,
    - działek w terenie 2.3.U: maksimum 9,8,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna działki: minimum 10%,
  - d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków określonych w § 9, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
    - powierzchni zabudowy działki: do 100%,
    - intensywności zabudowy działki: o 0,4 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji lub przekrycia podwórzy i dziedzińców oraz o 0,8 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 kondygnacjach;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w strefie A oznaczonej na rysunku planu – maksimum 70 m, do 19 kondygnacji nadziemnych,
    - w strefie F oznaczonej na rysunku planu – minimum 25 m, maksimum 33 m, do 8 kondygnacji nadziemnych,
    - w terenie 2.5.U – dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych: minimum 15 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy: maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - w terenach 2.3.U i 3.1.U (poza strefami oznaczonymi na rysunku planu): maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - w terenach: 4.2.U, 11.1.U i 14.2.U (poza strefą oznaczoną na rysunku planu) – dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych: minimum 17 m, maksimum 25 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy: maksimum 25 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
    - dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnej o 1 kondygnację nadziemną i 3,80 m wyłącznie dla zabudowy typu penthouse,
    - w terenach 11.1.U i 14.2.U, dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m, do 9 kondygnacji nadziemnych,
  - b) minimalna wysokość parteru budynków w pierzejach od strony przestrzeni publicznych: 3,5 m, z zastrzeżeniem strefy F oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się minimalną wysokość: 4,0 m,
  - c) dachy płaskie;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dla pierzejowej linii zabudowy w terenie 14.2.U – nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na odcinkach stanowiących łącznie minimum 70% długości poszczególnych odcinków tej linii,
  - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: minimum 1100 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75°-90°, z zastrzeżeniem działek w terenach 4.2.U i 11.1.U, dla których ustala się 90° z tolerancją 2°.

**§ 20. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.6.U, 10.1.U, 10.2.U i 10.5.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,
- b) w terenie 10.2.U: infrastruktura kolejowa podziemna (linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości KDP),
- c) w terenach 10.1.U i 10.5.U: parking kubaturowy podziemny stanowiący część parkingu zbiorczego wyznaczonego na rysunku planu oraz drogi podziemne związane z jego obsługą;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) w terenach 10.1.U i 10.5.U:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej oraz na powierzchni stanowiącej nie więcej niż: w terenie 10.1.U – 30% powierzchni użytkowej poszczególnych budynków, w terenie 10.5.U – 45% powierzchni użytkowej budynków na działce,
  - ogólnodostępne przestrzenie w postaci: placów, ciągów pieszych lub pieszo-jezdných,
- b) parkingi kubaturowe podziemne,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) w terenie 1.6.U: 1100 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 10.1.U: 7500 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 10.2.U: 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) w terenie 10.5.U: 560 m<sup>2</sup>

– parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksimum 100%, z zastrzeżeniem działek w terenie 10.1.U, dla których ustala się: maksimum 70%,



## b) intensywność zabudowy działki:

- w terenie 1.6.U: maksimum 6,0,
- w terenie 10.1.U: maksimum 6,8,
- w terenie 10.2.U: maksimum 3,0,
- w terenie 10.5.U: maksimum 8,0,

## c) powierzchnia biologicznie czynna działki: minimum 0%;

## 4) parametry kształtowania zabudowy:

## a) wysokość zabudowy: minimum 13 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem:

- strefy B oznaczonej na rysunku planu: minimum 40 m, maksimum 64 m, do 17 kondygnacji nadziemnych,
- strefy E oznaczonej na rysunku planu: minimum 30 m, maksimum 37 m, do 9 kondygnacji nadziemnych,
- strefy F oznaczonej na rysunku planu: minimum 25 m, maksimum 35 m, do 8 kondygnacji nadziemnych,
- strefy G oznaczonej na rysunku planu: minimum 21 m, maksimum 29 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,
- strefy H oznaczonej na rysunku planu: minimum 17 m, maksimum 25 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
- w terenie 1.6.U: minimum 18 m, maksimum 26 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
- w terenie 10.2.U: minimum 11 m, maksimum 14 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
- w terenie 10.5.U, dla nadwiesz i łączników, poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu: maksimum 35 m,
- w terenie 10.5.U, dla budynków, których pierwsza kondygnacja nadziemna usytuowana jest na poziomie poniżej 217,50 m n.p.m. dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych o nie więcej niż 3,

## b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych i przestrzeni ogólnodostępnych w postaci: placów, ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych: 5,0 m, z zastrzeżeniem terenu 10.5.U, dla którego ustala się minimalną wysokość: 4,0 m,

## c) dachy według indywidualnych rozwiązań architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°, a także płaszczyzn o kącie nachylenia od 0° do 90°;

## 5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz zapewnienia w rozwiązaniach projektowych i w realizacji obiektów najwyższej jakości pod względem: formy, detalu i materiałów oraz rozwiązań funkcjonalnych i technicznych,
- b) w terenach 10.1.U i 10.5.U, na części terenu znajdującej się poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu – nakaz realizacji przestrzeni ogólnodostępnych w postaci: placów, ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych,
- c) w terenach 1.6.U i 10.1.U – nakaz kształtowania architektury budynku lub zespołu budynków jako ważnego elementu kompozycji urbanistycznej – „Bramy Miasta”, stanowiącej dominantę wysokościowo-przestrzenną,
- d) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych wyłącznie na kondygnacjach podziemnych nowoprojektowanych budynków; w terenie 10.5.U, dla budynków, których pierwsza kondygnacja nadziemna usytuowana jest na poziomie poniżej 217,50 m n.p.m. – na kondygnacjach poniżej poziomu 217,50 m n.p.m.,

- e) dopuszczenie realizacji nadwieszzeń i łączników poza liniami zabudowy, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem warunków:
    - w terenie 10.1.U – zapewnienie przejazdów pod nadwieszzeniami i łącznikami o wysokości w świetle mieszczącej się w przedziale: od 25 m do 40 m,
    - w terenie 10.5.U – zapewnienie przejazdów pod nadwieszzeniami i łącznikami o minimalnej wysokości w świetle: 4,2 m,
  - f) dopuszczenie realizacji powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami 1.6.U i 10.1.U w formie łączników nad ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Kilińskiego), w miejscach oznaczonych na rysunku planu lub w formie przejścia podziemnego pod ulicą,
  - g) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki,
  - h) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe, kostka betonowa;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki:
    - w terenie 1.6.U: minimum 1100 m<sup>2</sup>,
    - w terenie 10.1.U: minimum 7500 m<sup>2</sup>,
    - w terenie 10.2.U: minimum 1000 m<sup>2</sup>,
    - w terenie 10.5.U: minimum 560 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 20 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 65°-90°.

**§ 21. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.2.U, 8.1.U i 11.6.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1100 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem działek w terenie 11.6.U, dla których ustala się 3000 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki:
    - w terenie 5.2.U: maksimum 25%,
    - w terenie 8.1.U: maksimum 100%,
    - w terenie 11.6.U: maksimum 70%,
  - b) intensywność zabudowy działki:
    - w terenie 5.2.U: maksimum 0,8,

- w terenie 8.1.U: maksimum 4,7,
- w terenie 11.6.U: maksimum 2,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna działki:
  - w terenie 5.2.U: minimum 50%,
  - w terenie 8.1.U: minimum 0%,
  - w terenie 11.6.U: minimum 5%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w terenie 5.2.U: maksimum 13 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - w terenie 8.1.U: minimum 15 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
    - w terenie 11.6.U: maksimum 18 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych dla terenu 8.1.U: 3,5 m,
  - c) dachy płaskie, z zastrzeżeniem terenu 11.6.U, dla którego ustala się dachy płaskie lub o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) w terenie 5.2.U – nakaz zachowania istniejących drzew,
  - b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimum 1100 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem działek w terenie 11.6.U, dla których ustala się minimum 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m, z zastrzeżeniem działek w terenie 8.1.U, dla których ustala się minimum 7,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem działek w terenie 8.1.U, dla których ustala się 80°–90°.

**§ 22. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.1.UN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi nauki i szkolnictwa wyższego wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1800 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

## 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy działki: maksimum 60%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 2500 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 65%,
- b) intensywność zabudowy działki: maksimum 4,2, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 2500 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 4,6,
- c) powierzchnia biologicznie czynna działki: minimum 10%,
- d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, z zastrzeżeniem ustaleń dla zabytków określonych w § 9, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
  - powierzchni zabudowy działki: do 100%,
  - intensywności zabudowy działki: o 0,4 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 1 kondygnacji lub przekrycia podwórzy i dziedzińców oraz o 0,8 w przypadku realizacji parkingu kubaturowego nadziemnego o 2 kondygnacjach;

## 3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych: minimum 15 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - dla pozostałej zabudowy: maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m<sup>2</sup> dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m, do 9 kondygnacji nadziemnych,

## b) dachy płaskie;

## 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dla pierzejowej linii zabudowy od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KDZ - nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na odcinkach stanowiących łącznie minimum 70% długości poszczególnych odcinków tej linii,
- b) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;

## 5) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) wielkość działki: minimum 1800 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

**§ 23. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.5.UK, 11.3.UK, 11.5.UK obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

## 2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usługi kultury wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,

- b) ogólnodostępne przestrzenie w postaci: placów i ciągów pieszych,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) w terenie 1.5.UK: 2400 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 11.3.UK: 9000 m<sup>2</sup>,
  - c) w terenie 11.5.UK: 6700 m<sup>2</sup>
    - parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki:
    - w terenach 1.5.UK i 11.5.UK: maksimum 80%,
    - w terenie 11.3.UK: maksimum 75%,
  - b) intensywności zabudowy działki:
    - w terenie 1.5.UK: maksimum 5,6,
    - w terenach 11.3.UK i 11.5.UK: maksimum 3,5,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki: minimum 5%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - dla terenu 1.5.UK: maksymalna 25 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,
    - dla terenu 11.3.UK: maksymalna 30 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,
    - dla terenu 11.5.UK: maksymalna 33 m, do 7 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się miejscowe przewyższenia w formie kominów o maksymalnej wysokości do 70,0 m,
  - b) dachy:
    - w terenie 1.5.UK: płaskie,
    - w terenach 11.3.UK i 11.5.UK: płaskie lub o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) dla terenów: 11.3.UK i 11.5.UK:
    - nakaz realizacji ogólnodostępnych przestrzeni w postaci: placów i ciągów pieszych, zlokalizowanych na części terenu znajdującej się poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
    - nakaz utrzymania powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami 11.3.UK i 11.5.UK w formie łącznika nad ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 8KDY,
    - zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe, kostka betonowa,
    - dopuszczenie realizacji nadwieszów i łączników poza liniami zabudowy, w miejscach oznaczonych na rysunku planu wraz z elementami konstrukcyjnymi pod nadwieszami i łącznikami, z koniecznością zapewnienia przejazdów o minimalnej wysokości w świetle: 4,2 m,

- b) dla terenu 11.3.UK dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki:
    - w terenie 1.5.UK: minimum 2400 m<sup>2</sup>,
    - w terenie 11.3.UK: minimum 9000 m<sup>2</sup>,
    - w terenie 11.5.UK: minimum 6700 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

**§ 24. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.1.UKR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się tereny zabudowy usługowej – usług kultu religijnego wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksimum 20%,
  - b) intensywność zabudowy działki: maksimum 0,3,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna działki: minimum 50%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 30 m,
  - b) dachy wielospadowe i kopulaste o kącie nachylenia połaci dachowych do 90°;
- 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem podziemnej infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń;
- 5) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimum 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 55,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

**§ 25. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.4.U/KS, 2.1.U/KS, 9.1.U/KS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,
  - b) tereny komunikacji samochodowej – wielostanowiskowe parkingi naziemne (o maksymalnej ilości miejsc postojowych – 30), parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tych parkingów i tworzącymi z nimi całość funkcjonalną;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki: maksimum 80%,
  - b) intensywności zabudowy działki:
    - w terenach 1.4.U/KS i 2.1.U/KS: maksimum 4,8,
    - w terenie 9.1.U/KS: maksimum 6,0,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki: minimum 5%,
  - d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
    - powierzchni zabudowy działki: do 100%,
    - intensywności zabudowy działki: w terenach 1.4.U/KS i 2.1.U/KS: do 6,0, w terenie 9.1.U/KS: do 7,6;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem:
    - strefy G oznaczonej na rysunku planu – minimum 20 m, maksimum 28 m, do 8 kondygnacji nadziemnych,
    - strefy H oznaczonej na rysunku planu – minimum 18 m, maksimum 25 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,
    - dla parkingów kubaturowych nadziemnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu ustalonej minimalnej i maksymalnej wysokości zabudowy,
  - b) minimalna wysokość parteru budynków w pierzejach od strony przestrzeni publicznych: 3,5 m, z zastrzeżeniem stref oznaczonych na rysunku planu w terenie 9.1.U/KS, dla których ustala się minimalną wysokość: 4,0 m,
  - c) dachy płaskie;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych,
  - b) w terenie 9.1.U/KS zakaz lokalizacji parkingu kubaturowego nadziemnego w pierzei od strony ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 6KDY,
  - c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–90°.

§ 26. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.8.U/E obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną, z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów,
- b) tereny urządzeń elektroenergetycznych wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tych urządzeń i tworzącymi z nimi całość funkcjonalną,
- c) parking podziemny stanowiący część parkingu zbiorczego wyznaczonego na rysunku planu oraz drogi podziemne związane z jego obsługą;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parkingi kubaturowe podziemne,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) teren objęty ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszar zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2200 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy działki: maksimum 70%,
  - b) intensywność zabudowy działki: maksimum 4,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna działki: minimum 5%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w strefie G oznaczonej na rysunku planu: minimum 21 m, maksimum 29 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,
    - poza strefą oznaczoną na rysunku planu: dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 13 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
  - b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych dla zabudowy usługowej: 4,0 m,
  - c) dachy płaskie;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimum 2200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2.

§ 27. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.4.KK/U\* obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.



2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny komunikacji kolejowej (dworzec kolejowy oraz linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości KDP),
  - b) tereny zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem usług uciążliwych, szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz stacji paliw, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów
- wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią całość funkcjonalną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa związana z obsługą komunikacyjną dworca kolejowego oraz podziemnego dworca autobusowego i podziemnego parkingu,
- b) ogólnodostępne przestrzenie w postaci: ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) teren objęty ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszar zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 29000 m<sup>2</sup>; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy działki – maksimum 95%,
- b) intensywność zabudowy działki – maksimum 4,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna działki – minimum 0%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem:

- strefy D oznaczonej na rysunku planu – dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 41 m, maksimum 49 m, do 12 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 49 m, do 12 kondygnacji nadziemnych,
- strefy F oznaczonej na rysunku planu – dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 25 m, maksimum 33 m, do 8 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 33 m, do 8 kondygnacji nadziemnych,
- strefy H oznaczonej na rysunku planu – dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 17 m, maksimum 25 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 25 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
- dla budynków, których pierwsza kondygnacja nadziemna usytuowana jest na poziomie poniżej 217,50 m n.p.m. dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych o nie więcej niż 3,

b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych: 4 m,

c) dachy o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°, a także płaszczyzn o kącie nachylenia od 0° do 90°;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) na części terenu znajdującej się poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu nakaz realizacji przestrzeni ogólnodostępnych w postaci ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych,

- b) nakaz zapewnienia w rozwiązaniach projektowych i w realizacji obiektów najwyższej jakości pod względem: formy, detalu i materiałów oraz rozwiązań funkcjonalnych i technicznych,
  - c) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe, kostka betonowa,
  - d) dopuszczenie realizacji łączników między budynkami w strefie lokalizacji nadwieszzeń i łączników wyznaczonej na rysunku planu, wyłącznie z zachowaniem warunków:
    - maksymalna ilość łączników: 2 w każdej strefie,
    - maksymalna wysokość łącznika: 5,0 m, 1 kondygnacja,
    - maksymalna kubatura łącznika: 800 m<sup>3</sup>,
  - e) dopuszczenie realizacji powiązań funkcjonalno-przestrzennych z dworcem autobusowym i parkingiem kubaturowym podziemnym, zlokalizowanymi na terenie ulicy oznaczonej symbolem 5KDZ+T;
- 6) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki: minimum 29000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 75°–90°.

**§ 28. 1.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.2.ZP i 15.1.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny przestrzeni publicznej – zieleni urządzonej w postaci parków, ogrodów skwerów, zieleńców wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zieleni i tworzącymi z nią całość funkcjonalną,
- b) infrastruktura kolejowa podziemna (linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości KDP);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) ścieżki rowerowe,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych,
- c) w terenie 15.1.ZP:
  - tymczasowe obiekty usługowo-handlowe wyłącznie o funkcji: kiosków prasowych, kwaciarni, punktów informacji turystycznej i sprzedaży pamiątek,
  - infrastruktura tramwajowa,
  - infrastruktura drogowa związana z obsługą komunikacyjną dworca kolejowego oraz podziemnego dworca autobusowego i podziemnego parkingu,
  - podziemny zbiornik retencyjny wód deszczowych i roztopowych.

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

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) w terenie 6.2.ZP: 21000 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 15.1.ZP: 12400 m<sup>2</sup>
  - parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchni zabudowy działki: maksimum 10%,
  - b) intensywności zabudowy działki: maksimum 0,1,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki:
    - w terenie 6.2.ZP – minimum 70%,
    - w terenie 15.1.ZP – minimum 60%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksimum 4 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy płaskie;
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) w terenie 6.2.ZP – nakaz utrzymania pomnika Stanisława Moniuszki, z dopuszczeniem jego translokacji w obrębie terenu,
  - b) w terenie 15.1.ZP:
    - nakaz realizacji od strony ulicy 7KDZ szpalerów drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu, jako jednorodnych pod względem kompozycji i doboru gatunków z projektowanym szpalerem drzew w liniach rozgraniczających tej ulicy,
    - zakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych lub ażurowych,
    - dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o maksymalnych wymiarach poziomych: 3,9 m x 1,6 m i wysokości maksimum 2,8 m oraz w ilości nie większej niż 4 na terenie;
- 5) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość działki:
    - w terenie 6.2.ZP: minimum 21000 m<sup>2</sup>,
    - w terenie 15.1.ZP: minimum 12400 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 0°-90°.
- § 29.** 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2.PP, 10.3.PP, 10.6.PP, 11.2.PP i 13.2.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) tereny przestrzeni publicznej – placów publicznych wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tych placów i tworzącymi z nimi całość funkcjonalną,
    - b) w terenach 1.2.PP i 10.3.PP – infrastruktura kolejowa podziemna (linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości KDP),
    - c) w terenach 10.3.PP i 10.6.PP – parking kubaturowy podziemny stanowiący część parkingu zbiorczego wyznaczonego na rysunku planu oraz drogi podziemne związane z jego obsługą;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe wyłącznie o funkcji: kiosków prasowych, kwaciarni, punktów informacji turystycznej i sprzedaży pamiątek,
    - b) parkingi kubaturowe podziemne,
    - c) w terenie 10.6.PP – zabudowa usługowa w ramach parkingów kubaturowych podziemnych,
    - d) w terenach 1.2.PP i 13.2.PP – miejsca postojowe dla samochodów (w ilości maksimum: w terenie 1.2.PP – 25, w terenie 13.2.PP – 5),

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych.

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

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) w terenie 1.2.PP: 11000 m<sup>2</sup>,
- b) w terenie 10.3.PP: 6200 m<sup>2</sup>,
- c) w terenie 10.6.PP: 4500 m<sup>2</sup>,
- d) w terenie 11.2.PP: 8800 m<sup>2</sup>,
- e) w terenie 13.2.PP: 2100 m<sup>2</sup>

- parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchni zabudowy działki: maksimum 10%,
- b) intensywności zabudowy działki: maksimum 0,1,
- c) powierzchni biologicznie czynnej działki: minimum 10%, z zastrzeżeniem terenu 1.2.PP, dla którego ustala się minimum 30%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksimum 4 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- b) dachy płaskie;

4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) w terenie 1.2.PP – nakaz utrzymania pomnika Józefa Piłsudskiego, z dopuszczeniem jego translokacji w obrębie terenu,
- b) w terenie 10.3.PP – dopuszczenie przykrycia placu przeziernym zadaszeniem,
- c) w terenie 11.2.PP – nakaz zachowania istniejących elementów bocznic kolejowej oraz stalowych konstrukcji oddymiaczy,
- d) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów, takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe, kostka betonowa,
- e) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych o maksymalnych wymiarach poziomych: 3,9 m x 1,6 m i wysokości maksimum 2,8 m oraz w ilości nie większej niż:
  - w terenie 13.2.PP – 1,
  - w terenie 10.6.PP – 2,
  - w terenach: 1.2.PP, 10.3.PP i 11.2.PP – 3;

5) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) wielkość działki:

- w terenie 1.2.PP: minimum 11000 m<sup>2</sup>,
- w terenie 10.3.PP: minimum 6200 m<sup>2</sup>,
- w terenie 10.6.PP: minimum 4500 m<sup>2</sup>,
- w terenie 11.2.PP: minimum 8800 m<sup>2</sup>,
- w terenie 13.2.PP: minimum 2100 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki: minimum 4,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $0^{\circ}$ – $90^{\circ}$ .

**§ 30.** 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.4.KS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji samochodowej – wielostanowiskowe parkingi naziemne (o maksymalnej ilości miejsc postojowych – 30) i parkingi kubaturowe podziemne wraz z zagospodarowaniem, obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tych parkingów i tworzącymi z nimi całość funkcjonalną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:  $2300 \text{ m}^2$ ; parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki: maksimum 10%,
  - b) intensywności zabudowy działki: maksimum 0,1,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki: minimum 10%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: maksimum 4 m, 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy płaskie;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednego tymczasowego obiektu budowlanego służącego dozorowi i ochronie parkingu o maksymalnych wymiarach poziomych: 1,4 m x 1,8 m lub 1,5 m x 1,5 m i wysokości maksimum 2,5 m;
- 5) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki: minimum  $2300 \text{ m}^2$ ,
  - b) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^{\circ}$  z tolerancją  $2^{\circ}$ .

**§ 31.** 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ+T, 2KDZ+T, 3KDZ+T, 4KDZ+T, 5KDZ+T, 6KDZ, 7KDZ, 1KDL, 2KDL+T, 3KDL, 4KDL, 5KDL+T, 1KDD do 7KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny dróg publicznych – ulice, ulice z tramwajem: klasy zbiorczej, lokalnej, dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,
  - b) w terenie 5KDZ+T – dworzec autobusowy podziemny i parking kubaturowy podziemny,
  - c) w terenach: 3KDZ+T, 4KDZ+T, 6KDZ, 7KDZ – infrastruktura kolejowa podziemna (linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości KDP);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi rowerowe, zielen, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej,

- b) w terenach 2KDL+T i 2KDD – zabudowa usługowa w postaci nadwieszonych łączników zlokalizowanych pomiędzy budynkami usytuowanymi na terenach sąsiednich,
- c) w terenie 4KDD – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa w postaci nadwieszonoego łącznika zlokalizowanego pomiędzy budynkami usytuowanymi na terenach sąsiednich.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T – ul. Narutowicza (odcinek ul. Sienkiewicza - ul. POW):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) przekrój ulicy 2/2+T – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 31,0 do 38,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wydzielone torowisko tramwajowe,
  - e) dopuszczenie realizacji bezpośrednich zjazdów z ulicy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ+T – ul. Narutowicza (odcinek ul. POW - ul. Lindleya):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) przekrój ulicy 1/2+T – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) tramwaj z torowiskiem wbudowanym w jezdnię,
  - e) dopuszczenie realizacji bezpośrednich zjazdów z ulicy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ+T – ul. Kilińskiego (odcinek ul. Narutowicza – ul. Składowa):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) przekrój ulicy 1/2+T – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 31,5 do 43,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) tramwaj na wydzielonym torowisku,
  - e) dopuszczenie realizacji bezpośrednich zjazdów z ulicy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ+T – ul. Składowa (odcinek ul. Kilińskiego – ul. POW):
  - a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) przekrój ulicy 1/2+T – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 45,0 do 46,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) tramwaj na wydzielonym torowisku dla poszczególnych kierunków linii z przystankami,
  - e) nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczenie realizacji bezpośrednich zjazdów z ulicy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDZ+T – ulica projektowana:
  - a) klasę Z – zbiorcza,

- b) przekrój ulicy 2/2 + T – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 50,5 do 51,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) tramwaj na wydzielonym torowisku wraz z przystankami,
  - e) nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczenie realizacji ramp drogowych służących obsłudze komunikacyjnej dworca kolejowego oraz podziemnego dworca autobusowego i podziemnego parkingu,
  - g) dopuszczenie realizacji bezpośrednich zjazdów z ulicy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDZ – ulica projektowana:
- a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) przekrój ulicy 2/2 – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,5 do 63,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczenie realizacji ramp drogowych służących obsłudze komunikacyjnej dworca kolejowego oraz podziemnego dworca autobusowego i podziemnego parkingu,
  - f) dopuszczenie realizacji bezpośrednich zjazdów z ulicy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDZ – ulica projektowana:
- a) klasę Z – zbiorcza,
  - b) przekrój ulicy 2/2 – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 41,5 do 65,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszczenie realizacji ramp drogowych służących obsłudze komunikacyjnej dworca kolejowego oraz podziemnego dworca autobusowego i podziemnego parkingu,
  - e) nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) nakaz realizacji szpaleru drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu jako jednorodnego pod względem kompozycji i doboru gatunków z projektowanymi szpalerami drzew w terenie 15.1.ZP,
  - g) dopuszczenie realizacji bezpośrednich zjazdów z ulicy na tereny przyległe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Traugutta:
- a) klasę L – lokalna,
  - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,0 do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszczenie realizacji rampy zjazdowej w kierunku terenu 10.1.U, na odcinku od projektowanej ulicy oznaczonej 2KDD do ul. Kilińskiego 2KDL+T;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL+T – ul. Kilińskiego (odcinek ul. Składowa – ul. Tuwima):
- a) klasę L – lokalna,
  - b) przekrój ulicy 1/2 + T – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 do 43,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) tramwaj odcinkami na wydzielonym torowisku oraz wbudowany w jezdnię,
  - e) parametry kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość łączników: 26,0 m,
  - minimalna wysokość przejazdów pod łącznikami w świetle: 12,0 m,
- f) zakaz lokalizacji wiat przystankowych na obszarze stanowiącym przedłużenie terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KDL (ul. Traugutta) do terenu 10.1.U;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – ul. Tuwima (odcinek ul. Sienkiewicza – projektowana ulica o symbolu 6KDZ):
- a) klasę L – lokalna,
  - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 do 25,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL – ul. Tuwima (odcinek projektowana ulica o symbolu 6KDZ – ul. Wodna):
- a) klasę L – lokalna,
  - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL+T – ul. POW:
- a) klasę L – lokalna,
  - b) przekrój ulicy 1/2+T – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 27,5 do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) wydzielone torowisko tramwajowe;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5 do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) parametry kształtowania zabudowy:
    - maksymalna wysokość łączników: 25,0 m,
    - minimalna wysokość przejazdów pod łącznikami w świetle: 4,5 m;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
  - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) parametry kształtowania zabudowy:



- maksymalna wysokość łączników: 18,0 m,
- minimalna wysokość przejazdów pod łącznikami w świetle: 4,5 m;

17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD – ul. Składowa:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD – ul. Składowa:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

19) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD – ul. Lindleya:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,0 do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się, aby ulice klasy L lub D w strefie zamieszkania nie miały wyodrębnionej jezdni i chodników.

**§ 32. 1.** Dla terenów ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDY do 12KDY obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny ciągów pieszo-jezdnych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
- b) w terenie 1KDY – infrastruktura kolejowa podziemna (linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości KDP),
- c) w terenach 2KDY i 3KDY – parkingi kubaturowe podziemne, w tym parking podziemny stanowiący część parkingu zbiorczego wyznaczonego na rysunku planu oraz drogi podziemne związane z jego obsługą,
- d) w terenie 7 KDY – droga podziemna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów,
- b) w terenie 8KDY – zabudowa usługowa – usługi kultury, w postaci nadwieszonoego łącznika zlokalizowanego pomiędzy budynkami usytuowanymi na terenach sąsiednich.

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

- 1) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDY: szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDY: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,5 do 33,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDY: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDY:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji kładek, spełniających warunki ciągu pieszo-jezdnego oraz wymogi drogi przeciwpożarowej;
- 5) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDY – ul. Knychalskiego: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 23,5 do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDY: szerokość w liniach rozgraniczających 26,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDY:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,5 do 28,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji drogi podziemnej do obsługi zbiorczego podziemnego parkingu kubaturowego, podłączonej rampą zjazdową z ul. Kilińskiego (2KDL+T) oraz poprzez podziemne rondo z układem ramp w projektowanych ulicach oznaczonych symbolami: 6KDZ i 7KDZ;
- 8) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 8KDY:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0 do 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) parametry kształtowania zabudowy:
    - maksymalna wysokość łącznika: 14,0 m,
    - minimalna wysokość przejazdów pod łącznikiem w świetle: 4,5 m,
  - c) dopuszczenie realizacji rampy zjazdowej do obsługi zbiorczego podziemnego parkingu kubaturowego;
- 9) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 9KDY: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KDY:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczenie realizacji rampy zjazdowej do obsługi zbiorczego podziemnego parkingu kubaturowego;
- 11) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KDY: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDY: szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 33. 1.** Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDX i 2KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny ciągów pieszych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego,
  - b) w terenie 1KDX – infrastruktura kolejowa podziemna (linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości KDP);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rowerowe.

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

- 1) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX: szerokość w liniach rozgraniczających 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX: szerokość w liniach rozgraniczających 5,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

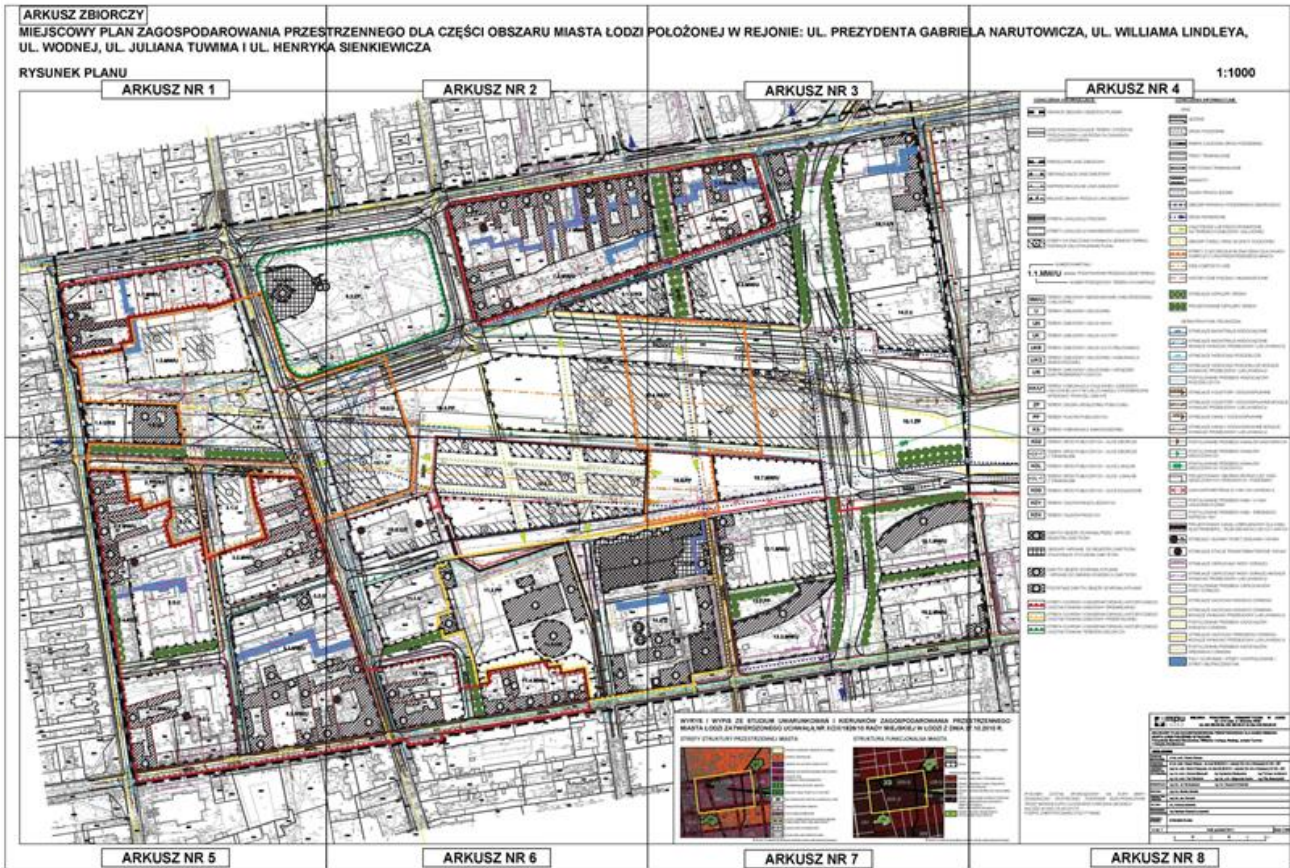
**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi  
*Tomasz Kacprzak*

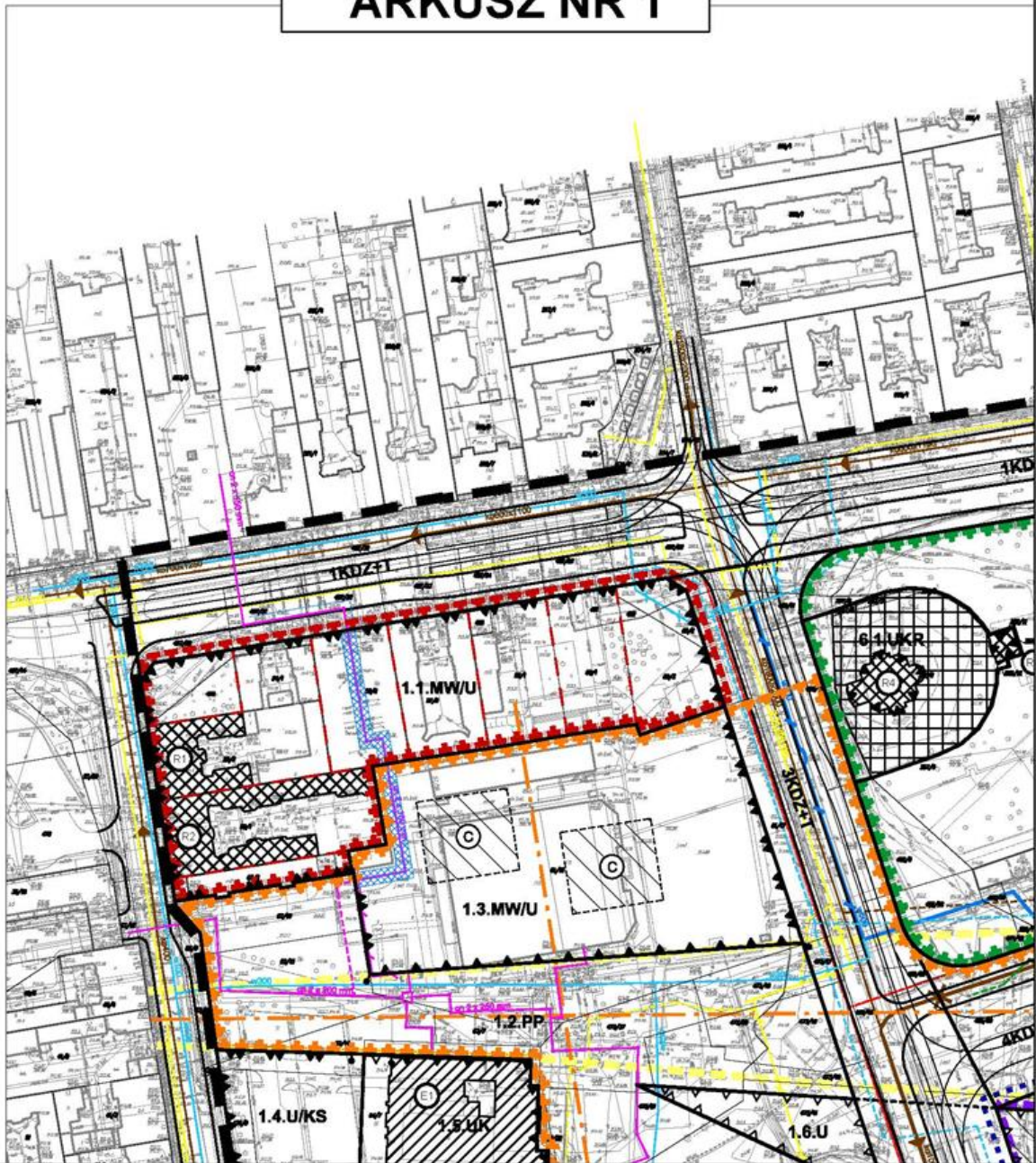
**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr III/41/14  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 29 grudnia 2014 r.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES UL. WODNEJ, UL. JULIANA TUWIMA I UL. HENRYK

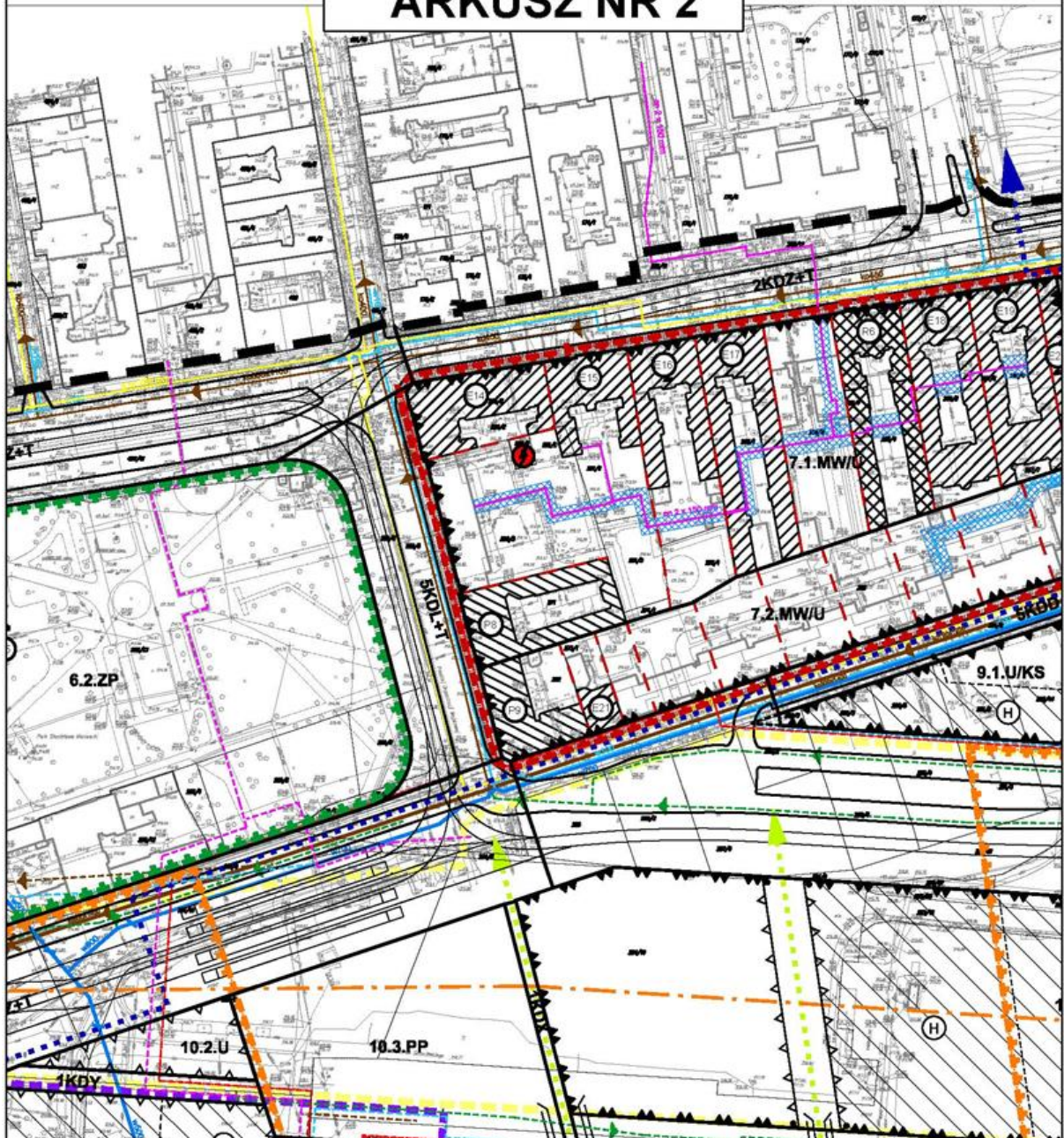
## RYSUNEK PLANU

### ARKUSZ NR 1



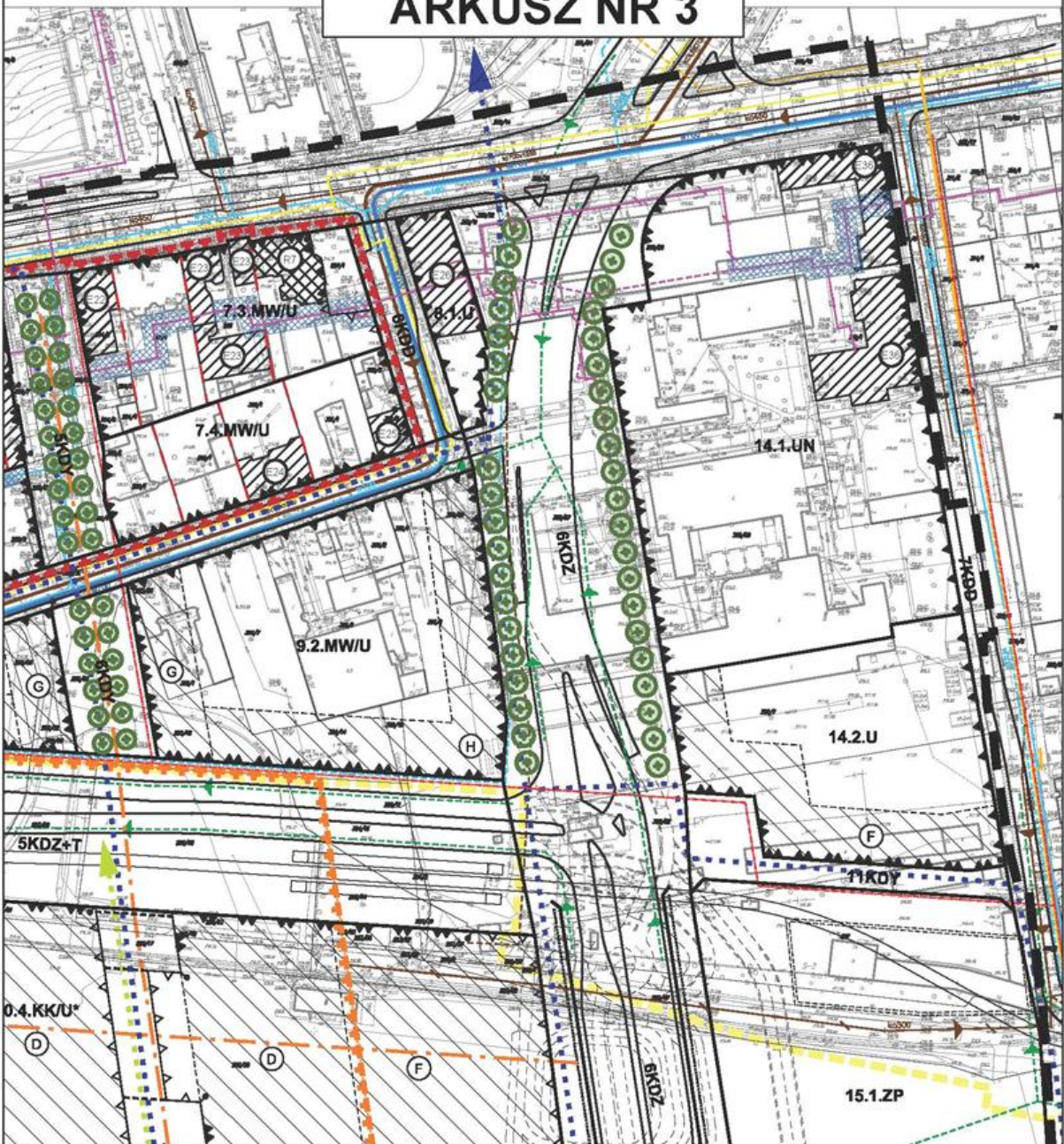
# TRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI A SIENKIEWICZA

## ARKUSZ NR 2



POŁOŻONEJ W REJONIE: UL. PREZYDENTA GABRIE

ARKUSZ NR 3



# PLA NARUTOWICZA, UL. WILLIAMA LINDLEYA,

1:1000

## ARKUSZ NR 4

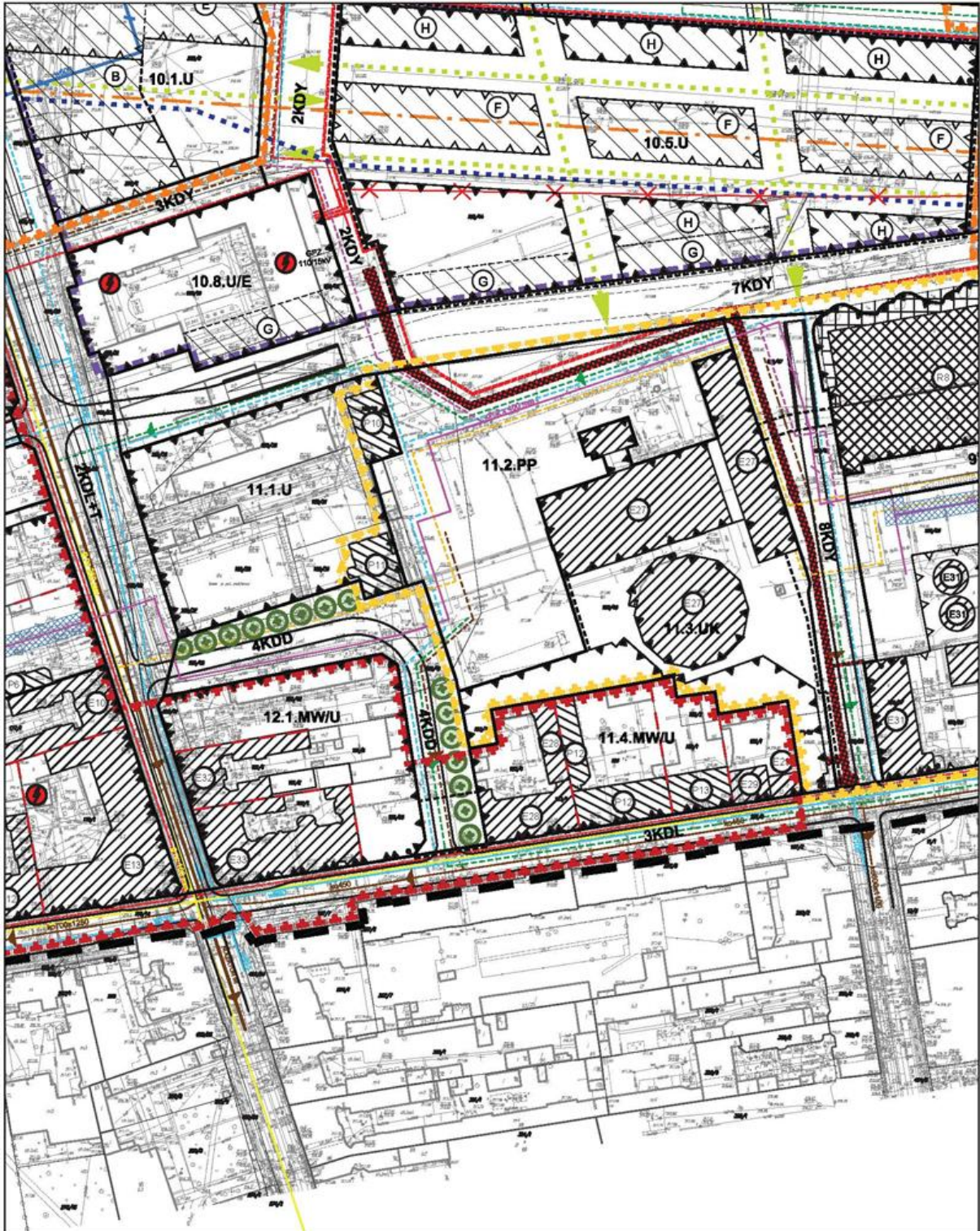


OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE	OZNACZENIA INFORMACYJNE
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	<b>INNE</b>
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	JEZDNIEM
PIERZEJOWE LINIE ZABUDOWY	DROGI PODZIEMNE
OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY	RAMPA ZJAZDOWA DROGI PODZIEMNEJ
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY	TRASY TRAMWAJOWE
MIEJSCE ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY	PRZYSTANKI TRAMWAJOWE
STREFA LOKALIZACJI PODCIENI	WIADUKTY
STREFY LOKALIZACJI NADWISZEŃ I ŁĄCZNIKÓW	KŁADKI PIESZO-JEZDNE
STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ USTALENIAMI PLANU	OBSZAR PARKINGU PODZIEMNEGO ZBIORCZEGO
NUMER KWARTAŁU	DROGI ROWEROWE
<b>1.1.MW/U</b> — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU	CIĄGI PIESZE LUB PIESZO-ROWEROWE NA TERENACH ZABUDOWY USŁUGOWEJ
NUMER PORZĄDKOWY TERENU W KWARTALE	OBSZAR TUNELU ORAZ GŁOWICY KOLEJOWEJ
<b>MW/U</b> TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ	STREFY O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU DLA UKŁADU KOMPOZYCYJNO-PRZESTRZENNEGO MIASTA
<b>U</b> TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	OSIE KOMPOZYCYJNE
<b>UN</b> TERENY ZABUDOWY USŁUG NAUKI	HISTORYCZNE PODZIAŁY WŁASNOŚCIOWE
<b>UK</b> TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTURY	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
<b>UKR</b> TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
<b>U/KS</b> TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ	<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>
<b>U/E</b> TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH	ISTNIEJĄCE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
<b>KK/U*</b> TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ (W TYM USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> )	ISTNIEJĄCE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
<b>ZP</b> TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
<b>PP</b> TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
<b>KS</b> TERENY KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ	POSTULOWANE PRZEBIEGI WODOCIĄGÓW ROZDZIELCZYCH
	ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPRAWNE
	ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPRAWNE MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPRAWNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPRAWNE MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI





**ARKUSZ NR 5**



**ARKUSZ NR 6**




WYRYS I WYPIS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZE MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 2 STREFY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA



STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA



**ARKUSZ NR 7**



<b>KDZ</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE		POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW SANITARNYCH
<b>KDZ+T</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TRAMWAJEM		POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW DESZCZOWYCH
<b>KDL</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE		POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW DESZCZOWYCH TŁOCZNYCH
<b>KDL+T</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE Z TRAMWAJEM		PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY WÓD DESZCZOWYCH I OPADOWYCH - PODZIEMNY
<b>KDD</b>	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE		LINIA NAPONOMETRYZNA 2x110kV DO LIKWIDACJI
<b>KDY</b>	TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH		POSTULOWANE PRZEBIEGI KABLI 1x110kV UKŁADANE W ZIEMI
<b>KDX</b>	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH		POSTULOWANE PRZEBIEGI KABLI ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW		PROJEKTOWANY KANAŁ UZBROJENIOWY DLA KABLI ELEKTROENERG., TELEKOMUNIKACYJNYCH I INNYCH
	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, STANOWIĄCE OTOCZENIE ZABYTKÓW		ISTNIEJĄCY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA 110/15kV
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4kV
	POZOSTAŁE ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ		ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ MOGAĆE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ		POSTULOWANE PRZEBIEGI CIEPŁOCIĄGÓW WODY GORĄCEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKSZTAŁTOWANIA TERENÓW ZIELONYCH		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
			ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA MOGAĆE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
			POSTULOWANE PRZEBIEGI GAZOCIĄGÓW NISKIEGO CIŚNIENIA
			ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA MOGAĆE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
			POSTULOWANE PRZEBIEGI GAZOCIĄGÓW ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
			PASY OCHRONNE / STREFY KONTROLOWANE / STREFY BEZPIECZEŃSTWA

**STRZENNEGO 7.10.2010 R.**

OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

BUKICZNE

TERENU

ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

OBSZARU FUNKCYJONALNEGO DTRKOWSKIEJ

WSPÓŁCZESNEJ OSI USŁUGOWEJ

PROGRAMU NOWEGO CENTRUM

SKŁADNOŚCI, LOKALIZACJI

W HANDLU

OWIERZCHNIOWEGO

JELENI URZĄDZONEJ Z

MEM USŁUGOWYM

for handu wielkopowierzchniowego

*RYSUNEK ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ MONIKĘ KUPIS Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 25-04-2013 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNIEM.*

<b>mpu</b> Łódź		<b>MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI</b> 94 - 018 Łódź, ul. Wileńska 53/55 tel. (42) 680-82-60, (42) 680-82-51 tel/fax (42) 680-82-52	
<b>MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza</b>			
<b>ZESPÓŁ AUTORSKI</b>			
DYREKTOR MPU W ŁÓDZI:	dr inż. arch. Robert Warsza		
STRUKTURA PRZESTRZENNA I OCHRONA HISTORYCZNA, KULTUROWEGO:	dr inż. arch. Robert Warsza, do dnia 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA - 391 mgr inż. arch. Gerard Gósczoła, do dnia 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA - 267 mgr inż. arch. Andrzej Małowski      mgr Agnieszka Strąkowska      mgr Tomasz Jambielucha mgr inż. arch. Piotr Świdziński      mgr inż. arch. Małgorzata Szuk      mgr Filip Błaszczyszki		
KOMUNIKACJA:	mgr inż. Jan Barosiłowicz      mgr inż. Krzysztof Gnidziński		
WOD-KAN:	mgr inż. Monika Meckler		
ENERGETYKA/TELEKOM.	mgr inż. Jan Cichocki		
OO / DAZ:	inż. Andrzej Zabawski		
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE:	mgr Barbara Wysmyk-Lamprecht		
PRZEKREŚT RYSUNKU:	<b>RYSUNEK PLANU</b>		
nr rys. 1	Łódź, grudzień 2014 r.		skala 1:1000

# ARKUSZ NR 8

**Załącznik nr 2**  
do uchwały nr III/41/14  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 29 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA, WILLIAMA LINDLEYA, WODNEJ, JULIANA TUWIMA I HENRYKA SIENKIEWICZA**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 4 marca 2014 r. do 1 kwietnia 2014 r. i od 24 czerwca 2014 r. do 22 lipca 2014 r.

**I. Pierwsze wyłożenie** w okresie od 4 marca 2014 r. do 1 kwietnia 2014 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 kwietnia 2014 r. wpłynęło 21 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 6301/VI/14 z dnia 12 maja 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 12 maja 2014 r. Dwie uwagi zostały uwzględnione w całości (uwagi nr 16 i 17). W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 6 marca 2014 r.,
- dotyczy całego obszaru planu.

Pan Piotr Woldański wnosi o poprawienie czytelności rysunku planu i zaprezentowanie graficzne logiki całego założenia.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Rysunek planu został sporządzony zgodnie z wymogami § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

**Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 2 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy całego obszaru planu.

Pani Elżbieta Muszyńska formułuje następujące zarzuty:

- 1) Na całej ogromnej powierzchni niemal 60 ha, czyli większej, zachodniej części tzw. Nowego Centrum Łodzi przewidziano w projekcie planu tylko jeden nowy park, a raczej skwer o powierzchni zaledwie 1,2 ha. Razem z istniejącym parkiem S. Moniuszki, którego powierzchnia wynosi nieco ponad 2 ha, projekt planu pod urządzoną zieleń przeznaczają niewiele ponad 3 ha. Jest to ok. 5% powierzchni całego obszaru. Za to wielokrotnie większą powierzchnię przeznaczono pod nowe ulice, w tym trzy klasy zbiorczej (5KDZ+T, 6KDZ i 7KDZ) o szerokościach w liniach rozgraniczających 40-65 metrów i dwu jezdniach po dwa pasy ruchu. Przewaga powierzchni przeznaczonej dla samochodów nad przeznaczoną dla pieszych, nawet jeśli do ok. 3 ha parków doliczymy ok. 3,3 ha placów, jest porażająca. Brak nowych parków nie zostanie zrekompensowany przez zieleń towarzyszącą obiektom mieszkaniowym i usługowym, gdyż wymóg minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej w większości terenów MW/U rodzi obawę, że zieleni prawie nie będzie. Przy intensywności ponad 5 w większości terenów pod nową zabudowę i powierzchni zabudowy 70% niewiele będzie też światła i powietrza.

- 2) Wątpliwości budzą zapisy ustalające warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie „parametrów nowo wydzielonych działek budowlanych”, gdzie z podpunktów a) wynika niemożliwość podziału tych terenów, bowiem minimalna wielkość działki to więcej niż powierzchnia całego terenu, a z podpunktów b) i c) określających odpowiednio „szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego” (10-20 metrów) oraz „kąta położenia granic działki” wynikałoby, że podział jest możliwy. Skąd i w jakim celu takie ustalenia? Dla terenów jednodziałkowych są one bez sensu.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga została uwzględniona wyłącznie w zakresie wprowadzenia nowych ustaleń dla zieleni towarzyszącej układowi drogowemu, np. w postaci szpalerów drzew na wybranych odcinkach dróg lub ciągów publicznych, po przeprowadzeniu ponownej analizy. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie: wprowadzenia nowych terenów zieleni urządzonej publicznej, zwiększenia powierzchni terenów ZP wyznaczonych w projekcie planu, zmian w zakresie układu drogowego oraz zmian współczynników zagospodarowania terenu. Projekt planu ustala większą ilość i powierzchnię terenów zieleni urządzonej niż wskazano w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – park im. Moniuszki (teren 6.2.ZP) został powiększony, wyznaczono dodatkowy teren 15.1.ZP. Dla terenu 1.2.PP ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki 30%, co oznacza co najmniej 3407 m<sup>2</sup> zieleni publicznej. Układ drogowy ustalony planem w dużej mierze jest uwzględnieniem wydanych decyzji administracyjnych, a nawet trwających już prac budowlanych. Nie ma możliwości korekty projektu planu w tym zakresie. Wprowadzone do projektu planu wskaźniki zagospodarowania terenu zostały dobrane dla poszczególnych grup terenów indywidualnie z uwzględnieniem: wielkości i kształtu działek lub terenów, obecnego zagospodarowania, istniejących obiektów chronionych ustaleniami planu, a także optymalnego przyszłego zagospodarowania tych terenów. Przytoczone w treści uwagi wartości nie w pełni oddają ustalenia zawarte w projekcie planu. Znajdują się tu także tereny o współczynniku powierzchni zabudowy – maksimum 55%, wskaźniku intensywności zabudowy – maksimum 3,3, czy wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15% (wyjątkowo nawet 50%).

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona, gdyż wprowadzenie przywołanych parametrów ma charakter celowy, uniemożliwiający podział niektórych terenów, m.in. ZP i PP. Zgodnie z wymogami § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Parametry te określa się obowiązkowo, nawet w przypadku, gdy intencją jest uniemożliwienie podziału na działki danego terenu, na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Minimalne wielkości działek zostały dobrane w taki sposób, aby podział nie był możliwy, natomiast szerokość frontu oraz kąt położenia granic działki zostały wprowadzone *pro forma* i ich wartości nie mają znaczenia, ponieważ działki muszą spełnić wszystkie ustalone parametry łącznie.

**Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 7 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 163/6, obręb S-06, ul. Sienkiewicza 28/30 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – tereny: 2.5.U, 1KDD i 2KDD).

Komenda Wojewódzka Policji w Łodzi wnosi o:

- 1) Zmianę przebiegu projektowanej drogi publicznej 1KDD i przesunięcie jej północnej linii rozgraniczającej w kierunku południowym, do zrównania się z odcinkiem wyznaczonym od strony ul. Sienkiewicza.
- 2) Przesunięcie nowej granicy działki w kierunku wschodnim w celu umożliwienia ogrodzenia nieruchomości od strony wschodniej.
- 3) Przesunięcie trasy przebiegu ciepłociągu przez działkę nr 163/6 w kierunku nowo projektowanej drogi 2KDD. Uwzględnienie nowego przebiegu ciepłociągu w nowo projektowanej drodze 2KDD.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.****Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.****Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga została uwzględniona.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Przesunięcie wschodniej linii rozgraniczającej terenu 2.5.U nie jest możliwe ze względu na projektowaną drogę 2KDD. Droga ta została wyznaczona w optymalny sposób, pomiędzy istniejącymi budynkami znajdującymi się przy ul. Tuwima 28 i 30 oraz przy ul. Traugutta 21/23 i 25, jednocześnie zachowując prosty przebieg.

Ad. 3) Uwaga została uwzględniona w zakresie przesunięcia trasy przebiegu odcinka projektowanego ciepłociągu, a nie została uwzględniona w zakresie odcinków istniejących.

**Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 16 kwietnia 2014 r.,

- dotyczy: całego obszaru planu (w punktach 1–4), działek nr: 293/56, 303/1, 304/7, 305/1, 308/16, 304/17, obręb S-02 (w punktach 5–10; w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – teren 9.2.MW/U) oraz terenu 6KDY w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu (w punkcie 11).

Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Łodzi Sp. z o.o. wnosi o:

- 1) Zmianę definicji „obowiązującej linii zabudowy” poprzez dodanie zapisu mówiącego o możliwości realizacji przejazdu bramnego o wysokości maksymalnej 2 kondygnacji użytkowych oraz dopuszczenie realizacji podcieni.
- 2) Zmianę definicji „pierzejowej linii zabudowy” poprzez dodanie zapisu mówiącego o możliwości realizacji przejazdu bramnego o wysokości maksymalnej 2 kondygnacji użytkowych.
- 3) Zmianę definicji „wysokości zabudowy” zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690, z 2003 r. Nr 33 poz. 270, z 2004 r. Nr 109 poz. 1156, z 2008 r. Nr 201 poz. 1238 i Nr 228 poz. 1514, z 2009 r. Nr 56 poz. 461, z 2010 r. Nr 239 poz. 1597, z 2012 r. poz. 1289 oraz z 2013 r. poz. 926), tj. „... a dla budynków - do najwyższego punktu dachu, łączenie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, bez uwzględniania wyniesionych ponad dach pomieszczeń technicznych i innych elementów budynku”.
- 4) Korektę zapisu § 8 pkt 3 lit. e poprzez wykreślenie fragmentu „których lokalizacja jest przesadzona w planie”.
- 5) Korektę zapisu § 18 ust. 2 pkt 1 lit. b poprzez dodanie: „... handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w obrębie poszczególnych lokali użytkowych”.
- 6) Zmianę maksymalnego wskaźnika zabudowy terenu na maksimum 70%.
- 7) Zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy działki na maksimum 6.
- 8) Dodanie zapisu umożliwiającego wliczanie 100% powierzchni tarasów i stropodachów, jeśli są one urządzone, jako stałe trawniki lub kwietniki z taką nawierzchnią do bilansu terenów biologicznie czynnych lub zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej do minimum 5%.
- 9) Korektę zapisu § 18 ust. 3 pkt 4 lit. a tiret ósme poprzez wykreślenie fragmentu: „dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m<sup>2</sup>”.
- 10) Korektę zapisu § 18 ust. 3 pkt 5 lit. a poprzez wykreślenie fragmentu: „od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KDZ”.
- 11) Likwidację szpaleru drzew pomiędzy terenem 6KDY a terenem 9.2.MW/U.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.****Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.****Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ obecna definicja obowiązującej linii zabudowy umożliwia realizację podcieni oraz przejazdu bramowego. Definicja ta pozwala na wycofanie 30% powierzchni ściany frontowej budynku, która to część może być zrealizowana jako podcienia. Przejazd bramowy należy traktować jako otwór w ścianie, podobnie jak otwory okienne i drzwiowe. Zgodnie z § 3 pkt 24 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przejazdy bramowe wlicza się do kubatury brutto budynku.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ obecna definicja pierzejowej linii zabudowy umożliwia realizację przejazdu bramowego. Przejazd bramowy należy traktować jako otwór w ścianie, podobnie jak otwory okienne i drzwiowe. Zgodnie z § 3 pkt 24 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie przejazdy bramowe wlicza się do kubatury brutto budynku.

Ad. 3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ sformułowanie „najwyższy punkt dachu” dotyczy wszystkich warstw tworzących dach, a więc także izolacji cieplnej i pokrycia dachu. Pojęcie „wysokości zabudowy” zdefiniowane w planie nie jest tożsame z „wysokością budynku”, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad. 4) Uwaga została uwzględniona.

Ad. 5) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ „powierzchnię sprzedaży” zgodnie z definicją podaną w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozumie się jako „część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, stanowiącego całość techniczno-użytkową...”. Pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych nie mogą być uzupełniane lub zmieniane w treści planu.

Ad. 6) Uwaga została uwzględniona.

Ad. 7) Uwaga została uwzględniona.

Ad. 8) Uwaga została uwzględniona w zakresie zmniejszenia współczynnika powierzchni biologicznie czynnej. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie dodania zapisu umożliwiającego wliczanie 100% powierzchni tarasów i stropodachów, jeśli są one urządzone, jako stałe trawniki lub kwietniki z taką nawierzchnią, do bilansu terenów biologicznie czynnych oraz określenia nowej wartości współczynnika powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 5%.

Ad. 9) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ celem dopuszczenia zwiększenia wysokości wyłącznie na działkach większych niż 5000 m<sup>2</sup> jest stworzenie preferencyjnych warunków dla dużych inwestycji.

Ad. 10) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ założeniem projektu planu było stworzenie pełnych pierzei obudowujących dworzec i przestrzeni publicznych wokół niego, takich jak droga 5KDZ+T. Dopuszczenie „rozluźnienia” pierzei do 70% długości pierzejowych linii zabudowy dotyczy wyłącznie wybranych dróg publicznych.

Ad. 11) Uwaga nie została uwzględniona. Szpalery drzew są ważnym elementem zagospodarowania ciągów pieszo-jezdnych 5KDY i 6KDY, podkreślającym oś kompozycyjną oraz nadającym przestrzeniom reprezentacyjny, a jednocześnie przyjazny charakter. Plan nakazuje realizację szpalerów na odcinkach wskazanych na rysunku planu, ale nie przesądza o położeniu szpalerów w przekroju ciągu pieszo-jezdnego, ilości drzew w szpalerze czy ich gatunkach.

**Uwaga nr 5**

- wpłynęła dnia 17 kwietnia 2014 r.,

- dotyczy działek nr: 172/4, 172/10, obręb S-6, ul. Tuwima 22/26 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – teren 4.2.U).



Adw. Karolina Kubik – Lenartowicz, pełnomocnik GREYROCK Sp. z o.o. wnosi o zmianę przeznaczenia podstawowego z usługowego na mieszkaniowo-usługowe.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Uwaga została uwzględniona w zakresie dopuszczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego, natomiast nie została uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego. Istniejąca struktura zabudowy i zagospodarowania terenu 4.2.U, podobnie jak terenów np. 2.3.U i 3.1.U, nie predestynuje go do lokalizowania zabudowy mieszkaniowej.

**Uwaga nr 6**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U).

ENKEV Polska S.A. wnosi o dopuszczenie działalności produkcyjnej oraz wszelkich działań inwestycyjnych i prac budowlanych (adaptacja, modernizacja, budowa nowych obiektów) umożliwiających jej prowadzenie z zastrzeżeniem odpowiedniej jakości architektonicznej powstających obiektów.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Celem planu jest zmiana struktury funkcjonalnej obszaru i niedopuszczanie funkcji produkcyjnej. Ponadto utrzymanie funkcji produkcyjnej wyklucza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.), które dla przedmiotowego terenu wyznacza UC3 – „tereny lokalizacji terenu nowego centrum Łodzi, (...) „miasto kultury” wraz z multimodalnym centrum komunikacyjnym, (...) „miasto biznesu”, obejmujące program biurowy, hotelowy, usługowy, mieszkaniowy z towarzyszącymi elementami obsługi.” Zgodnie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)”.

**Uwaga nr 7**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U).

ENKEV Polska S.A. wnosi o:

- 1) Uznanie jako funkcji podstawowej usług z uzupełniającą zabudową mieszkaniową – U/MW.
- 2) Niewykluczanie usług ochrony zdrowia, w tym szpitali, specjalistycznych przychodni zdrowia czy domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej.
- 3) Uniemożliwienie realizacji na tak dużych terenach usług handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 4) Dopuszczenie realizacji usług i handlu w pierzejach ulic w formie sklepów o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup>.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma potrzeby zmiany przeznaczenia podstawowego, aby przychylić się do intencji zawartej w uwadze. Postulowany sposób zagospodarowania jest możliwy w zgodzie z obecną treścią projektu planu. Ustalenia dla terenów MW/U umożliwiają realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i zabudowy usługowej, nie określając proporcji pomiędzy tymi funkcjami.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona w zakresie niewykluczania z przeznaczenia podstawowego szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej. Inne obiekty ochrony zdrowia, w tym specjalistyczne przychodnie zdrowia, nie są wykluczone w obecnej treści projektu planu i w tym zakresie uwaga została uwzględniona. Tereny szpitali i domów opieki zakwalifikowane są do innej grupy pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku niż pozostałe tereny zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Ad. 3) Uwaga brzmi: „Wnioskujemy o uniemożliwienie realizacji na tak dużych terenach usług handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>”, jednak z uzasadnienia do niej wynika, że jej intencja jest całkowicie przeciwna i chodzi o umożliwienie realizacji usług handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ założeniem projektu planu było kształtowanie usług handlu przede wszystkim w formie sklepów lokalizowanych w parterach budynków stanowiących pierzeje przestrzeni publicznych, nie zaś w formie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny usług handlu wielkopowierzchniowego o symbolu UH. Dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolem \*, umożliwia lokalizowanie takich obiektów. Na terenie oznaczonym w Studium jako UC3\* jest zatem możliwość ustalenia przeznaczenia usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w planie miejscowym, ale nie ma takiego obowiązku.

Ustalenia w projekcie planu nie zakazują realizacji lokali użytkowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> włącznie, nie ograniczają też sumy powierzchni sprzedaży różnych lokali użytkowych na danym terenie. Pojęcie „powierzchni sprzedaży”, zdefiniowane w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do „obektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową”, nie zaś do wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie.

W przypadku błędnego odczytania intencji uwagi, jej uwzględnienie nie byłoby zasadne, ponieważ wówczas byłaby zgodna z projektem planu.

Ad. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma potrzeby wprowadzania postulowanego zapisu, aby przychylić się do intencji zawartej w uwadze. Usługi handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup> są zgodne z projektem planu.

**Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U).

ENKEV Polska S.A. wnosi o:

- 1) Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy działki do 100%.
- 2) Uwzględnienie w ogólnym rozliczeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki, powierzchni zazielenionych dachów, ścian, itp.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ celem planu jest ograniczenie wskaźników powierzchni zabudowy na danych terenach w sposób odpowiedni do: wielkości i kształtu działek lub terenów, obecnego zagospodarowania, istniejących obiektów chronionych ustaleniami planu, a także z uwzględnieniem optymalnego przyszłego zagospodarowania tych terenów.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z definicją w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oznacza „udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej”, natomiast teren biologicznie czynny jest zdefiniowany w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z tą definicją jest to „teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie”. Pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych nie mogą być uzupełniane lub zmieniane w treści planu.

#### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U).

ENKEV Polska S.A. wnosi o zrezygnowanie z zapisu o minimalnej wysokości (18 m) w strefie H, z pozostawieniem zapisu o wysokości maksymalnej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Minimalne wysokości zabudowy zostały wprowadzone wyłącznie od strony przestrzeni publicznych i mają zagwarantować odpowiednią, wielkomiejską skalę zabudowy odbieranej z ulic i placów.

#### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U).

ENKEV Polska S.A. wnosi o przeniesienie linii zabudowy na granicę terenu ENKEV.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Wielkość i kształt terenu 16.1.MW/U zostały określone w sposób umożliwiający realizację nowej zabudowy wzdłuż całej długości obowiązującej linii zabudowy ograniczającej teren od południa, a jednocześnie pozostawienie w niezmienionym kształcie zabytku oznaczonego symbolem E34.

#### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy całego obszaru planu.

ENKEV Polska S.A. wnosi o określenie jedynie maksymalnych ilości miejsc parkingowych.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Ilość miejsc do parkowania określa się w planie miejscowym zgodnie z wymogami § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Minimalne wartości zostały przyjęte z zamiarem wymuszenia na inwestorach realizacji miejsc parkingowych na ich potrzeby we własnym zakresie, a tym samym przeciwdziałania przeczuciu problemu braku miejsc postojowych na Miasto.

**Uwaga nr 12**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U).

ENKEV Polska S.A.:

- 1) Formułuje zarzut braku odpowiedzi na wniosek zgłoszony do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.
- 2) Wnosi o uwzględnienie ww. wniosku w obecnym postępowaniu. Niniejszy wniosek dotyczy stworzenia rzeczywistej atrakcyjności terenów Nowego Centrum Łodzi, w tym szczególnie w rejonie dworca Łódź Fabryczna poprzez pozostawienie unikatowego zakładu produkcyjnego ENKEV Polska S.A. i w funkcjach tego terenu – funkcji produkcyjnej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie dotyczy projektu planu.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Celem planu jest zmiana struktury funkcjonalnej obszaru i niedopuszczanie funkcji produkcyjnej. Ponadto utrzymanie funkcji produkcyjnej wyklucza obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.), które dla przedmiotowego terenu wyznacza UC3 – „tereny lokalizacji terenu nowego centrum Łodzi, (...) „miasto kultury” wraz z multimodalnym centrum komunikacyjnym, (...) „miasto biznesu”, obejmujące program biurowy, hotelowy, usługowy, mieszkaniowy z towarzyszącymi elementami obsługi.”. Zgodnie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)”.

**Uwaga nr 13**

- wpłynęła dnia 18 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy działek nr 489/2 i 489/10, obręb S-1, ul. Narutowicza 48 (poza obszarem planu) oraz trasy przebiegu projektowanego ciepłociągu dochodzącego do ww. nieruchomości.

Pan Jacek Ciepłucha podważa zasadność przeprowadzenia projektowanego ciepłociągu kończącego swój bieg w komorze ciepłowniczej znajdującej się na nieruchomości przy ul. Narutowicza 48.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Trasa projektowanego ciepłociągu została wyznaczona na podstawie koncepcji, po konsultacjach z Dalkią Łódź S.A. Koncepcja ta zakłada budowę nowych ciepłociągów wody gorącej w trasie po zlikwidowanej sieci parowej. Ciepłociąg ten ma zapewnić drugostronne (rezerwowe) zasilanie dworca z magistral EC3 oraz zasilac innych odbiorców. Komora ciepłownicza na działce przy ul. Narutowicza 48 nie leży na obszarze objętym projektem planu i nie będzie wykorzystana dla potrzeb projektowanej sieci wody gorącej. Oznaczenie projektowanych ciepłociągów na rysunku planu jest oznaczeniem informacyjnym, zatem jego przebieg jest wrysowany orientacyjnie i może być zmieniony w trakcie prac projektowych.

**Uwaga nr 14**

- wpłynęła dnia 22 kwietnia 2014 r.,
- dotyczy terenów 10.5.U i 10.6.PP w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pan Adam Brajter wniosł o: zmianę lokalizacji placu 10.6.PP w sposób umożliwiający ekspozycję budynku dawnej elektrociepłowni EC1-Wschód, przesunięcie zachodniej pierzei placu 10.6.PP w kierunku zachodnim

do północnego przedłużenia ulicy 8KDY (tym samym pomniejszenie obszaru 10.5.U), przesunięcie wschodniej pierzei placu 10.6.PP na zachód do zrównania z przedłużeniem ul. Targowej (10KDY).

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Z placu 10.6.PP jest eksponowana historyczna, zabytkowa część elewacji EC1 wraz z kominem oraz ok. 1/3 współczesnej rozbudowy gmachu. Cała północna elewacja widoczna będzie (po zrealizowaniu pozostałej zabudowy zgodnie z ustaleniami planu) w skrócie perspektywicznym z południowej części placu oraz ciągu pieszego 7KDY. Eksponowany jest też zabytkowy budynek dawnej fabryki kapeluszy H. Schlee (E34). Ukształtowanie placu podkreśla oś kompozycyjną ul. Targowej. Projekt w takiej formie uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**Uwaga nr 15**

- wpłynęła dnia 22 kwietnia 2014 r.,

- dotyczy następujących terenów w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu: terenu 10.4.KK/U\* (w punktach 1-4), terenu 10.3.PP (w punkcie 5), terenu 4KDY (w punkcie 6) i terenu 1.2.PP (w punkcie 7).

Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala wnosi o:

- 1) Przesunięcie w kierunku zachodnim dwóch fragmentów obowiązującej linii zabudowy dla wschodniej części strefy „D” w celu wyrównania linii ograniczenia zabudowy do zakresu ustalonego przez odcinek stanowiący maksymalną linię zabudowy.
- 2) Dostosowanie przebiegu granic pomiędzy strefami D i H oraz D i F w celu umożliwienia odpowiedniego rozmieszczenia pionowych ciągów komunikacyjnych w planowanej przyszłej zabudowie nad dworcem w sposób umożliwiający obsługę całości planowanej powierzchni zabudowy zgodnie z wymogami ppoz.
- 3) Zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy dla strefy H do poziomu wskazanego dla strefy F, tj. „dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 25 m, maksimum 33 m, do 8 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 33 m, do 8 kondygnacji nadziemnych”.
- 4) Zmianę linii i stref zabudowy, wprowadzenie możliwości przewieszki ponad ciągiem pieszo-jezdnym. Zmiana ta pozwoli na stworzenie bram, zamiast wąskiego przejścia, wysokość prześwitu bramy minimum 5 kondygnacji.
- 5) Zmianę § 6 pkt 2 lit. a – wymóg zgodności projektu małej architektury zgodnie z założeniami Miasta dla przestrzeni publicznej.
- 6) Zmianę szerokości obszaru 4KDY – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 14 do 15 m.
- 7) Zmianę kubatury na zamknięciu ul. Węglowej, pierzejowa, od ul. Kilińskiego linia obowiązująca, przelot bramą o szerokości ciąg pieszy + ścieżka rowerowa, 10 m wysokości.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona. Dwa skrajne fragmenty linii zabudowy ograniczającej od zachodu wschodnią część strefy D zostały wycofane w celu symetrycznego kształtowania zabudowy względem osi kompozycyjnej wyznaczonej na rysunku planu, łączącej ul. Targową z placem Dąbrowskiego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określa się w planie obowiązkowo. Jednymi z ważniejszych zasad jest zachowanie, podkreślanie i kreowanie elementów kompozycji urbanistycznej, takich jak osie kompozycyjne.

Ad. 2) Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany położenia granic pomiędzy strefami D i H oraz D i F po przeprowadzeniu ponownej analizy, natomiast nie została uwzględniona w zakresie ukształtowania tych

granic zgodnie z rysunkiem załączonym do uwagi. Naczelną zasadą pozostaje ukształtowanie ich w sposób symetryczny względem osi kompozycyjnej.

Ad. 3) Uwaga nie została uwzględniona. Maksymalne wysokości zabudowy zostały dobrane w sposób zapewniający ład przestrzenny nie tylko w obrębie danego terenu, ale także w kontekście terenów sąsiednich. Wysokości ustalone dla strefy H korespondują z taką samą strefą wyznaczoną w terenach 9.1.U/KS i 10.5.U.

Ad. 4) Uwaga została uwzględniona w zakresie wprowadzenia możliwości przewieszki ponad ciągiem pieszo-jezdnym, jednak wraz z wprowadzeniem do projektu planu ograniczeń w kształtowaniu przewieszek. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie umożliwienia stworzenia bram o wysokości prześwitu minimum 5 kondygnacji, ze względu na wymogi kompozycji urbanistycznej. Kształtowana w ten sposób architektura zamknęłaby perspektywę osi kompozycyjnej ul. Targowej, tymczasem jej zamknięciem powinien być gmach Teatru Wielkiego.

Ad. 5) Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia § 6 pkt 2 lit. a projektu planu wynikają z założeń Miasta dla kształtowania przestrzeni publicznych.

Ad. 6) Uwaga została uwzględniona w zakresie zmiany szerokości w liniach rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 4KDY. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie określenia tej szerokości jako zmiennej od 14 do 15 m. Szerokość ta przyjęła wartość 14 m.

Ad. 7) Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu zakłada realizację na terenie 1.2.PP przestrzeni publicznej bez możliwości zabudowy kubaturowej (z wyjątkiem wskazanej w przeznaczeniu uzupełniającym dla tego terenu). Zabudowa postulowana w uwadze zamykałaby oś kompozycyjna łącząca budynek dworca z przestrzenią publiczną prowadzącą w kierunku ul. Piotrkowskiej, przez co nie jest zgodna z założeniami projektu planu.

#### **Uwaga nr 18**

- wpłynęła dnia 23 kwietnia 2014 r. (data nadania 22 kwietnia 2014 r.),
- dotyczy następujących terenów w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu: terenów: 1KDZ+T, 2KDZ+T, 1.2.PP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3KDZ+T, 2KDL+T, 4KDD, 4KDZ+T, 5KDL+T, 5KDD, 6KDD, 2KDY, 3KDY, 4KDY, 7KDY, 8KDY, 9KDY, 10KDY, 11KDY, 10.6.PP, 10.3.PP (w punkcie 1), całego obszaru planu (w punkcie 2), terenu 6KDZ (w punkcie 3), terenu 10.6.PP (w punkcie 4) oraz trasy przebiegu kabli 110 kV (w punkcie 5).

Pan Piotr Biliński:

- 1) Zarzuca brak obligatoryjnego nakazu umieszczania drzew w pasie drogowym – należy zobligować do wprowadzania takich form zieleni, aby spełniając zasadę ochrony infrastruktury podziemnej (np. zagłębione donice) powrócić do przedwojennej tradycji obsadzania drzewami wszystkich ulic w mieście.
- 2) Wnosi o usunięcie zapisu o zakazie nasadzeń drzew w pasach ochronnych infrastruktury wprowadzając wpis nakazujący wykonanie niezbędnych zabezpieczeń infrastruktury przed korzeniami rosnących drzew (§ 11 pkt 1).
- 3) Zarzuca, że szerokość między liniami zabudowy 60 m ulicy 6KDZ jest poza skalą zabudowy śródmiejskiej i nie ma żadnego uzasadnienia.
- 4) Zarzuca, że prowadzenie drogi rowerowej w poprzek placu 10.6.PP nie ma uzasadnienia funkcjonalno-przestrzennego.
- 5) Zarzuca, że prowadzenie pod ziemią przebudowanej sieci 110 kV po terenach prywatnych powodować może niepotrzebne konflikty – należy przenieść w pas drogowy.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga została uwzględniona w zakresie wprowadzenia nakazu realizacji szpalerów drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu, dla wybranych odcinków dróg lub ciągów publicznych, po przeprowadze-

niu ponownej analizy. Uwagi nie uwzględnia się, co do wprowadzenia takiego nakazu dla wszystkich terenów, których dotyczy uwaga.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Zakaz lokalizacji stałych naniesień w strefach ochronnych od uzbrojenia wynika z § 11 ust. 1 pkt 9 „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi”, stanowiącego załącznik do uchwały nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2003 r.

Ad. 3) Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu jest zgodny z dotychczasowymi decyzjami administracyjnymi.

Ad. 4) Uwaga nie została uwzględniona. Oznaczenie dróg rowerowych na rysunku planu ma charakter informacyjny, pokazuje konieczne do realizacji powiązania, ale nie przesądza, co do formy realizacji drogi i jej przebiegu.

Ad. 5) Uwaga nie została uwzględniona. Oznaczenie projektowanych kabli 1 x 110 kV na rysunku planu ma charakter informacyjny, pokazuje konieczne do realizacji odcinki sieci, ale nie przesądza, co do ich przebiegu.

#### **Uwaga nr 19**

- wpłynęła dnia 23 kwietnia 2014 r. (data nadania 22 kwietnia 2014 r.),

- dotyczy działek nr 61/16 i 61/17, ul. Kilińskiego 59/63 (w punktach 1–8; w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – teren 1.3.MW/U) oraz terenu 1.2.PP w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu (w punkcie 9).

„Centrum Hotele” Sp. z o.o. w likwidacji:

- 1) Wnosi o wprowadzenie dominującej funkcji usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa.
- 2) Wnosi o umożliwienie lokalizacji handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 3) Wnosi o zwiększenie wskaźnika zabudowy do 100% powierzchni działki.
- 4) Wnosi o niewyznaczanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Wnosi o dodanie w § 18 ust. 3 pkt 5 lit. d: „...w tym szczytowych ścian granicznych”.
- 6) Nie zgadza się na lokalizację magistralnej sieci C.O. biegnącej w części zachodniej działki.
- 7) Wnosi o ustalenie linii zabudowy wzdłuż ul. Kilińskiego po granicy działki 61/16, a więc z wykluczeniem nakazu wykupienia, nadwieszenia czy innych form użytkowania fragmentu działki będącej dziś działką o przeznaczeniu drogowym.
- 8) Wnosi o nienarzucanie żadnych minimalnych wskaźników ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji pozostawiając tę decyzję inwestorowi.
- 9) Nie zgadza się na lokalizowanie 25 miejsc parkingowych na powierzchni w terenie 1.2.PP.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma potrzeby zmiany przeznaczenia podstawowego, aby przychylić się do intencji zawartej w uwadze. Postulowany sposób zagospodarowania jest możliwy w zgodzie z obecną treścią projektu planu. Ustalenia dla terenów MW/U umożliwiają realizację, zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i zabudowy usługowej, nie określając proporcji pomiędzy tymi funkcjami.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ założeniem projektu planu było kształtowanie usług handlu przede wszystkim w formie sklepów lokalizowanych w parterach budynków stanowiących pierzeje przestrzeni publicznych, nie zaś w formie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny usług handlu wielkopowierzchniowego o symbolu UH. Dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolem \*, umożliwia lokalizowanie takich obiektów. Na terenie oznaczonym w Studium jako UC3\* jest zatem możliwość usta-

lenia przeznaczenia usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w planie miejscowym, ale nie ma takiego obowiązku.

Ustalenia w projekcie planu nie zakazują realizacji lokali użytkowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> włącznie, nie ograniczają też sumy powierzchni sprzedaży różnych lokali użytkowych na danym terenie. Pojęcie „powierzchni sprzedaży”, zdefiniowane w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do „obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową”, nie zaś do wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie.

Ad. 3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ celem planu jest ograniczenie wskaźników powierzchni zabudowy na danych terenach w sposób odpowiedni do: wielkości i kształtu działek lub terenów, obecnego zagospodarowania, istniejących obiektów chronionych ustaleniami planu, a także z uwzględnieniem optymalnego przyszłego zagospodarowania tych terenów.

Ad. 4) Uwaga nie została uwzględniona. Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej określa się w planie miejscowym zgodnie z wymogami § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Minimalne wartości współczynnika zostały przyjęte z zamiarem zagwarantowania realizacji na działce terenu biologicznie czynnego, co najmniej w ustalonym udziale procentowym w powierzchni działki.

Ad. 5) Uwaga nie została uwzględniona. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki wprowadzone zostało do treści projektu planu na podstawie § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W rozporządzeniu mowa jest o budynku zwróconym ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną. Wprowadzanie dodatkowych zapisów o sytuowaniu „szczytowych ścian granicznych” jest zbędne.

Ad. 6) Uwaga została uwzględniona.

Ad. 7) Uwaga nie została uwzględniona. Założeniem projektu planu jest regulacja linii rozgraniczających i linii zabudowy w sposób gwarantujący wprowadzenie ładu przestrzennego. Nie zawsze jest to możliwe w zgodzie z obecną klasyfikacją użytków gruntowych. Skrzyżowanie ulic Kilińskiego i Traugutta ulega w projekcie planu znacznemu przekształceniu i z tego powodu przebieg zachodniej granicy działki drogowej nr 61/17 uległ wyprostowaniu.

Ad. 8) Uwaga nie została uwzględniona. Ilość miejsc do parkowania określa się w planie miejscowym zgodnie z wymogami § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Minimalne wartości zostały przyjęte z zamiarem wymuszenia na inwestorach realizacji miejsc parkingowych na ich potrzeby we własnym zakresie, a tym samym przeciwdziałania przeczucaniu problemu braku miejsc postojowych na Miasto.

Ad. 9) Uwaga nie została uwzględniona. Zapis § 29 ust. 2 pkt 2 lit. d jedynie daje możliwość lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni placu, jednocześnie ograniczając ich ilość.

#### **Uwaga nr 20**

- wpłynęła dnia 24 kwietnia 2014 r. (data nadania 22 kwietnia 2014 r.),

- dotyczy nieruchomości przy ul. Wodnej 3 oraz całego obszaru planu.

„GEO-TOR 12” Maria Kwiatkowska formułuje następujące zarzuty:

1a) w § 10 planu ust. 1 pkt 2 wskazano na parametry określone w ustaleniach szczegółowych, z tym że w ustaleniach szczegółowych nie określono wprost parametrów dotyczących scaleń i podziałów – wniosek: należy wyraźnie wskazać, o które parametry w ustaleniach szczegółowych chodzi i takie w tych ustaleniach szczegółowych zapisać.

1b) w § 10 planu ust. 2 i 3 - podziałem nieruchomości i łączeniem działek oraz warunkami, jakie trzeba spełnić zajmują się szczegółowo przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, które wskazują, kiedy podział jest dopuszczalny i pod jakimi warunkami – wniosek: przepisy te zbędnie i myląco powtarzają to, co zapisano w ustawie o gospodarce nieruchomościami.



- 1c) w § 10 planu ust. 5 wskazano, w istocie zbędnie, kiedy działki mogą być uznane za działki budowlane, a pojęcie działki budowlanej zostało określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – wniosek: plan nie służy do określania, kiedy działka jest działką budowlaną, ponieważ działka będzie działką budowlaną, jeśli spełni wymogi określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) W planie pojawiają się określenia jakich nie ma w prawie budowlanym np. „modernizacja” np. w § 12 pkt 1 i 2 – wniosek: należy zastąpić słowo modernizacja słowem „remont”.
- 3) Wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania odwołują się do parametrów określonych bardzo zawile i szczegółowo, a do tego plan powołuje się na różne niestałe, niedookreślone czynniki np. „miejsca konsumpcyjne”, „powierzchnia sprzedaży”, „łóżka”, „powierzchnia wystawowa” – wniosek: miejsca do parkowania powinny być ustalone jednoznacznie, w stosunku do ilości mieszkań, pracowników lub powierzchni użytkowej obiektu.
- 4) W przepisach zawartych w części szczegółowej planu zamieszczone są zapisy dot. różnych parametrów nowo wydzielonych działek budowlanych (np. szerokości frontu, kąta granicy do pasa drogi), gdy tymczasem z przepisów prawa - ustawy o planowaniu przestrzennym wynika, że w planie wolno w zależności od potrzeb ustalić tylko wielkość/powierzchnię minimalną nowo wydzielanych działek budowlanych. O zgodności podziału z planem orzeka wójt, a rada gminy nie może przejmować na siebie roli wójta w tym zakresie i ustalać w planie warunków, jakie muszą spełniać działki, by można było dokonać podziału. Parametry odnoszące się do nowo wydzielonych działek budowlanych powinny odnosić się raczej do działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziałów nieruchomości. Wniosek – należy skorygować zapis dot. wydzielenia działek.
- 5) Przepisy zawarte w części szczegółowej „Ustalenia szczegółowe” zawierają zapis przy określeniu przeznaczenia terenu – „wraz z zagospodarowaniem i wyposażeniem w obiekty i urządzenia budowlane, które tworzą z tą zabudową całość funkcjonalno-użytkową” – który nie wiadomo co oznacza. Nie wiadomo, jakie to „zagospodarowanie i wyposażenie” tworzy z określoną zabudową „całość funkcjonalno-użytkową”. W planie ani w prawie budowlanym nie wytłumaczono o co chodzi. Wniosek - należy określić o co chodzi radzie gminy i planistom.
- 6) Przepisy zawarte w części szczegółowej „Ustalenia szczegółowe” są zawile. Przepisy ustalające wskaźniki i parametry dla terenów zawierają mnóstwo niewiele różniących się od siebie elementów, warunków i wyjątków, odwołują się np. do parametrów istniejących w dniu wejścia w życie planu, bez wskazania na rysunku, które to są działki. Wniosek – o ile to możliwe i celowe należy uprościć zapisy planu.
- 7) W planie należy umieścić więcej wyodrębnionych z innych terenów zielonych, które wpłyną na wzrost atrakcyjności tej części Miasta. Powiększenie obszarów zielonych winno się odbyć w sposób zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Łodzi. Wniosek: należy wyznaczyć dodatkowe obszary przeznaczone pod zieleń, w sposób zgodny ze studium uwarunkowań Miasta.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1a) - 5) Uwagi zostały uwzględnione.

Ad. 6) Uwaga nie została uwzględniona. Przepisy ustalające wskaźniki i parametry dla terenów zostały ustalone na podstawie szczegółowych analiz i mimo swojej złożoności, w jak największym stopniu, oddają specyfikę danego terenu lub nieruchomości.

Ad. 7) Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu ustala większą ilość i powierzchnię terenów zieleni urządzonej niż wskazano w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – park im. Moniuszki (teren 6.2.ZP) został powiększony, wyznaczono dodatkowy teren 15.1.ZP. Dodatkowo dla terenu 1.2.PP ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki 30%, co oznacza co najmniej 3407 m<sup>2</sup> zieleni publicznej.

**Uwaga nr 21**

- wpłynęła dnia 25 kwietnia 2014 r. (data nadania 22 kwietnia 2014 r.),
- dotyczy terenu 10.7.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pan Dariusz Chmiel:

- 1) Kwestionuje ustalenia funkcji i inne ustalenia dla terenu oraz wnioskuje o zmianę przeznaczenia na funkcję usług kultu religijnego (UKR), bez parkingu podziemnego.
- 2) Zarzuca brak domknięcia dominantą przestrzenną silnej osi projektowanej ul. Węglowej od strony wschodniej, a pierzei Rynku Kobro – od strony zachodniej oraz wnioskuje o dopuszczenie dominanty wysokościowej do 50 m.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona. Stanowi ona jednostkowy przypadek ujawnienia zapotrzebowania na funkcję kultu religijnego w obszarze objętym projektem planu, z wyjątkiem istniejącej katedry prawosławnej. Przeznaczenia terenów zostały dobrane w sposób jak najlepiej odpowiadający wykreowaniu obszaru centralnego, jednocześnie z zachowaniem dużej elastyczności.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Dominanty wysokościowe zostały dobrane w sposób przemyślny. Podkreślają ważne osie kompozycyjne wyznaczone na rysunku planu, wiążące obszar dworca z historycznym centrum. W obudowie placu oznaczonego symbolem 10.6.PP obiektami wysokimi podkreślona została oś ul. Targowej.

**II. Drugie wyłożenie** w okresie od 24 czerwca 2014 r. do 22 lipca 2014 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 5 sierpnia 2014 r. wpłynęło 17 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem nr 6953/VI/14 z dnia 25 sierpnia 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień 25 sierpnia 2014 r. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 26 czerwca 2014 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 268/1 i 268/14, obręb S-2 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – teren 5KDY).

Progresline Danuta Lipska wnosi o wytypowanie i wpisanie do projektu mpzp miejsca na lokalizację pojemników na śmieci na terenie działki nr ewid. 268/1 lub 268/14 (obr. S-2).

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z projektem planu miejscowego przedmiotowe działki wchodzą w skład ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDY. Stanowi on przestrzeń publiczną zaprojektowaną wzdłuż oznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej łączącej plac Dąbrowskiego z projektowanym placem Kobro i dalej ul. Targową. Jej obudowę stanowić będzie zabudowa pierzejowa. W liniach rozgraniczających ciągu zaprojektowano podwójny szpaler drzew. Przestrzeń ta powinna mieć charakter reprezentacyjny. Z powyższych powodów lokalizacja pojemników na śmieci w terenie 5KDY nie jest wskazana. Ponadto w projekcie planu dla żadnego z terenów nie wyznaczono miejsc lokalizacji pojemników na śmieci, ponieważ tego rodzaju kwestie użytkowe są poza ustaleniami planu miejscowego. Usytuowanie pojemników wynika z przepisów odrębnych, m.in. z rozdziału 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 18 lipca 2014 r.,
- dotyczy działek nr ewid.: 172/4, 172/10, 188/16, obręb S-6 (w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – teren 4.2.U).

GreyRock Sp. z o.o. wnosi o zmianę przeznaczenia podstawowego z usługowego na mieszkaniowo-usługowe.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Istniejąca struktura zabudowy i zagospodarowania terenu 4.2.U (podobnie jak terenów np. 2.3.U i 3.1.U) nie predestynuje go do wprowadzenia jako przeznaczenia podstawowego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na tych terenach zlokalizowane są wysokie budynki o przeznaczeniu usługowym, a poszczególne działki budowlalne charakteryzują się wysokim wskaźnikiem intensywności zabudowy. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym terenem 4.2.U jest jednak możliwa w zgodzie z obecną treścią projektu planu – plan dopuszcza jako przeznaczenie uzupełniające terenu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z przyjętą definicją przeznaczenia podstawowego, w terenie 4.2.U funkcja usługowa musi zajmować minimum połowę powierzchni całkowitej budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji. Oznacza to, iż pozostała część może stanowić przeznaczenie uzupełniające (w powyższym przypadku funkcja mieszkaniowa). Na wnioskowanym terenie istnieje już budynek usługowy, a więc w chwili obecnej funkcja mieszkaniowa nie może zajmować powierzchni większej niż istniejąca funkcja biurowa.

W celu zachowania ładu przestrzennego i odpowiedniego ukształtowania ściany ul. Tuwima należy docelowo realizować inwestycje łącznie na działkach o nr ewid.: 172/1, 172/10, 172/4, 188/15, 188/16, 188/17. Oznacza to, że należy rozważyć nadrzędność funkcji i analizować możliwe do uzyskania parametry zabudowy w sposób umożliwiający realizację zabudowy pierzejowej.

Należy również zauważyć, że inwestor posiada także działkę nr ewid. 172/1 zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 4.2.U. Istnieje wymienna możliwość realizacji na niej zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym, usługowym lub łącznie mieszkaniowo-usługowym. Istnieje również możliwość realizacji jednej inwestycji kubaturowej na wszystkich wskazanych przez wnioskodawcę działkach, z uwzględnieniem zachowania nadrzędności funkcji usługowej na działkach o nr ewid. 172/10, 172/4 i 188/16 w dowolnym układzie rozmieszczenia w strukturze budynków istniejących i projektowanych.

Ponadto należy podkreślić, iż zabudowa od strony ul. Tuwima powinna być zlokalizowana zgodnie z pierzejową linią zabudowy. Oznacza to, że w przypadku odrębnego zagospodarowania wnioskowanych działek (172/4, 172/10 i 188/16), racjonalne zagospodarowanie działki nr ewid. 188/17 (przyległej bezpośrednio do ul. Tuwima) będzie niemożliwe, ze względu m.in. na jej głębokość. Należy więc potraktować ww. działki jako teren jednej inwestycji.

**Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 1 sierpnia 2014 r.,
- dotyczy całego obszaru planu.

Fundacja Sztuki Świata złożyła uwagę o następującej treści:

„W nawiązaniu do pisma z dnia 27 maja 2013 r., w którym Fundacja Sztuki Świata, na mocy § 897 Kc zażądała zwrotu darowizny Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nowego Centrum Łodzi autorstwa Roba Kriera, żądamy zaprzestania wykorzystywania elementów ww. planu w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ul. Uniwersyteckiej wyłożonego obwieszczeniem z dnia 12 czerwca 2014 r. do publicznego wglądu w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, przy ul. Wileńskiej 53/55.

W załączniku do uchwały nr XLV/840/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2012 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Programu Nowe Centrum Łodzi czytamy: „Koncepcja zagospodarowania prze-

strzennego dla obszaru Nowego Centrum Łodzi została przygotowana przez znanego architekta i urbanistę Roba Kriera w 2007 r.”.

Na podstawie art. 79 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych oraz z uwagi na fakt, że Fundacja Sztuki Świata jest właścicielem materialnych praw autorskich do koncepcji urbanistycznej opracowanej w 2007 r. przez Roba Kriera, wnosimy o zaniechanie używania koncepcji urbanistycznej przebudowy Nowego Centrum Łodzi wykonanej przez Roba Kriera, poprzez jej niewykorzystywanie w planach miasta Łodzi w całości lub w części oraz zaniechanie realizacji planów urbanistycznych miasta Łodzi w oparciu o część lub części ww. koncepcji.

Należy wyraźnie podkreślić, że w wystawionym przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi planie dokonano istotnych zmian w kontekście urbanistycznym i funkcjonalnym bez uzgodnienia z autorem. Fundacja Sztuki Świata zgłasza zatem pogwałcenie niezbywalnych osobistych praw autorskich, co stanowi naruszenie art. 16 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu miejscowego nie powinny być traktowane jako bezpośrednie odzwierciedlenie koncepcji przygotowanej przez Roba Kriera. Obecna forma projektu planu uległa znacznym przekształceniom w stosunku do koncepcji, na którą powołuje się Fundacja Sztuki Świata, co było wynikiem między innymi zorganizowanych w 2011 r. warsztatów urbanistycznych i w dużej mierze zdeterminowana jest przebiegiem terenów kolejowych oraz budową nowego dworca Łódź Fabryczna. Dodatkowo należy wskazać, iż Miasto Łódź uznało złożone oświadczenie Fundacji Sztuki Świata w przedmiocie odwołania darowizny w postaci projektu urbanistycznego zagospodarowania terenu okolic dworca Łódź Fabryczna i EC1 wykonanego przez Roba Kriera za bezskuteczne, a tym samym posiada pełne prawa do korzystania z przedmiotu darowizny, o czym Fundacja została poinformowana pismem z dnia 26 czerwca 2013 r.

**Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy terenów: 13.1.MW/U, 13.2.PP, 13.3.MW/U, 16.1.MW/U i 16.2.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pan Marek Żydowicz – Likwidator spółki Camerimage Łódź Center Sp. z o.o. w likwidacji złożył uwagę o następującej treści:

„Zmiana przestrzennego zagospodarowania oraz funkcji wymienionych wyżej obszarów, a także przebieg drogi 6KDZ, są niezgodne z przekazanymi spółce Camerimage Łódź Center sp. z o.o. planami zagospodarowania tego terenu z roku 2009, podpisanymi przez architekta Miasta – pana Marka Lisiaka oraz wiceprezydenta miasta Łodzi Włodzimierza Tomaszewskiego, przygotowanymi na podstawie masterplanu Roba Kriera, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Łodzi z 28 sierpnia 2007 r. w sprawie przyjęcia programu Nowego Centrum Łodzi. Proponowane obecnie zmiany w obrębie ww. kwartałów są niekorzystne dla spółki Camerimage Łódź Center sp. z o.o.

W oparciu o przekazane spółce Camerimage Łódź Center sp. z o. o. plany, powstała koncepcja zagospodarowania rzeczzonego terenu na centrum festiwalowo – kongresowe. Spółka zleciła wykonanie wstępnego projektu architektonicznego firmie Gehry Partners, LLP i zapłaciła zań w roku 2009 - 1.5000.000 USD.

Zmiany przestrzenne oraz funkcjonalne zagospodarowania rzeczonych kwartałów skutkują ewidentną stratą dla spółki Camerimage Łódź Center sp. z o.o.

Jako likwidator spółki Camerimage Łódź Center sp. z o.o. w likwidacji, zgodnie z opinią profesjonalnego biura doradztwa gospodarczego, wystawiłem na sprzedaż cesję do umowy z Frankiem Gehry, której integralną częścią jest wspomniany projekt koncepcyjny centrum festiwalowo-kongresowego, przyjmujący jako lokalizację wskazane przez władze Łodzi kwartały, dziś oznaczone jako 13.1, 13.2 oraz 13.3. Największą wartość umowa z Gehry Partners, LLP posiada w odniesieniu projektu do tego terenu. Zmiana w planie będzie powodowała dla spółki Camerimage Łódź Center obniżenie wartości oferty sprzedaży cesji umowy z Gehry Part-

ners, LLP wraz z projektem (może spowodować, że Spółka w ogóle nie znajdzie nabywcy na swą ofertę, gdyż – mimo, iż Frank Gehry zadeklarował przystosowanie koncepcji do nowej lokalizacji, to prace związane z modyfikacją koncepcji będą pociągały za sobą dodatkowe, znaczące koszty) i będzie działaniem na szkodę spółki.

Zmiana planu przestrzennego w tym obszarze powodować będzie również stratę dla Miasta, bowiem jako udziałowiec spółki, miało ono objąć 90% udziałów po wniesieniu do niej gruntów oznaczanych jako 13.1, 13.2, 13.3, 16.1 oraz 16.2.

Wprowadzane zmiany w obszarze wymienionych wyżej kwartałów są niezgodne z planem Roba Kriera i będą działaniem na szkodę spółki Camerimage Łódź Center oraz jej wspólników.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. uchwałą nr XLV/840/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 lipca 2012 r., zaktualizowany został Program Nowe Centrum Łodzi, w którym wykreślono realizację centrum kongresowo-festiwalowego, jako projektu obligatoryjnego dla realizacji Programu. Z uwagi na jedynie wstępny etap opracowania koncepcji centrum festiwalowo-kongresowego i brak wszczęcia procedur zmierzających do realizacji ww. przedsięwzięcia (nie została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę lub o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a spółka Camerimage Łódź Center sp. z o.o. nie weszła w posiadanie nieruchomości, której koncepcja dotyczyła) nie zaistniały żadne przesłanki do uznania koncepcji opracowanej przez firmę Gehry Partners, LPP za wiążącą podczas sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miasto Łódź korzystając z przysługującego mu władztwa planistycznego zmieniło przesądzenia urbanistyczne dla przedmiotowego terenu, a nowy sposób zagospodarowania został przedstawiony w niniejszym projekcie planu miejscowego.

**Uwaga nr 5**

- wpłynęła dnia 5 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy terenu 10.7.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pan Dariusz Chmiel:

- 1) Kwestionuje ustalenia funkcji i inne ustalenia dla terenu oraz wnioskuje o zmianę przeznaczenia na funkcję usług kultu religijnego (UKR), bez parkingu podziemnego.
- 2) Zarzuca brak domknięcia dominantą przestrzenną silnej osi projektowanej ul. Węglowej od strony wschodniej, a pierzei Rynku Kobro – od strony zachodniej oraz wnioskuje o dopuszczenie dominanty wysokościowej do 50 m.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona. Stanowi ona jednostkowy przypadek ujawnienia zapotrzebowania na funkcję kultu religijnego w obszarze objętym projektem planu, z wyjątkiem istniejącej katedry prawosławnej. Przeznaczenia terenów zostały dobrane w sposób jak najlepiej odpowiadający wykreowaniu obszaru centralnego, jednocześnie z zachowaniem dużej elastyczności.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Dominanty wysokościowe zostały dobrane w sposób przemyślany. Podkreślają ważne osie kompozycyjne wyznaczone na rysunku planu, wiążące obszar dworca z historycznym centrum. W obudowie placu oznaczonego symbolem 10.6.PP obiektami wysokimi podkreślona została oś ul. Targowej.

**Uwaga nr 6**

- wpłynęła dnia 5 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy działek nr 61/16 i 61/17, ul. Kilińskiego 59/63 (w punktach 1–8; w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu – teren 1.3.MW/U) oraz terenu 1.2.PP w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu (w punkcie 9).

Hotele Centrum sp. z o.o.:

- 1) Wnosi o wprowadzenie dominującej funkcji usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa.
- 2) Wnosi o umożliwienie lokalizacji handlu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 3) Wnosi o zwiększenie wskaźnika zabudowy do 100% powierzchni działki.
- 4) Wnosi o niewyznaczanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Wnosi o dodanie w § 18 ust. 3 pkt 5 lit. d: „...w tym szczytowych ścian granicznych”.
- 6) Nie zgadza się na lokalizację magistralnej sieci C.O. biegnącej w części zachodniej działki.
- 7) Wnosi o ustalenie linii zabudowy wzdłuż ul. Kilińskiego po granicy działki 61/16, a więc z wykluczeniem nakazu wykupienia, nadwieszenia czy innych form użytkowania fragmentu działki będącej dziś działką o przeznaczeniu drogowym.
- 8) Wnosi o nienarzucanie żadnych minimalnych wskaźników ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji pozostawiając tę decyzję inwestorowi.
- 9) Nie zgadza się na lokalizowanie 25 miejsc parkingowych na powierzchni w terenie 1.2.PP.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga jest tożsama z uwagą, która wpłynęła w dniu 23 kwietnia 2014 r., w związku z pierwszym wyłożeniem do publicznego wglądu, mimo, że na jej podstawie zostały wprowadzone zmiany do projektu planu. Powoduje to jej nieuwzględnienie w całości, pomimo zgodności niektórych postulatów w niej zawartych z aktualnym projektem planu.

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma potrzeby zmiany przeznaczenia podstawowego, aby przychylić się do intencji zawartej w uwadze. Postulowany sposób zagospodarowania jest w zgodzie z obecną treścią projektu planu. Ustalenia dla terenów MW/U umożliwiają realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i zabudowy usługowej, nie określając proporcji pomiędzy tymi funkcjami.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ założeniem projektu planu było kształtowanie usług handlu przede wszystkim w formie sklepów lokalizowanych w parterach budynków stanowiących pierzeje przestrzeni publicznych, nie zaś w formie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny usług handlu wielkopowierzchniowego o symbolu UH. Dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolem \*, umożliwia lokalizowanie takich obiektów. Na terenie oznaczonym w Studium jako UC3\* jest zatem możliwość ustalenia przeznaczenia usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w planie miejscowym, ale nie ma takiego obowiązku.

Ustalenia w projekcie planu nie zakazują realizacji lokali użytkowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> włącznie, nie ograniczają też sumy powierzchni sprzedaży różnych lokali użytkowych na danym terenie. Pojęcie „powierzchni sprzedaży”, zdefiniowane w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do „obiekty handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową”, nie zaś do wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie.

Ad. 3) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ celem planu jest ograniczenie wskaźników powierzchni zabudowy na danych terenach w sposób odpowiedni do: wielkości i kształtu działek lub terenów, obecnego zagospodarowania, istniejących obiektów chronionych ustaleniami planu, a także z uwzględnieniem optymalnego przyszłego zagospodarowania tych terenów.

Ad. 4) Uwaga nie została uwzględniona. Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej określa się w planie miejscowym zgodnie z wymogami § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r.

w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Minimalne wartości współczynnika zostały przyjęte z zamiarem zagwarantowania realizacji na działce terenu biologicznie czynnego, co najmniej w ustalonym udziale procentowym w powierzchni działki.

Ad. 5) Uwaga nie została uwzględniona. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki wprowadzone zostało do treści projektu planu na podstawie § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W rozporządzeniu mowa jest o budynku zwróconym ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną. Wprowadzanie dodatkowych zapisów o sytuowaniu „szczytowych ścian granicznych” jest zbędne.

Ad. 6) Uwaga nie została uwzględniona. Na rysunku projektu planu, w części zachodniej działki nr ew. 61/16, obręb S-6, został oznaczony istniejący ciepłociąg wody gorącej wraz z jego strefą bezpieczeństwa, a także istniejący ciepłociąg wody gorącej mogący wymagać przebudowy lub likwidacji z uwagi na wyznaczenie w pokrywającym się przebiegu linii zabudowy: pierzejowej i obowiązującej. Postulowany przebieg ciepłociągu, związany z ewentualną likwidacją jego odcinka istniejącego, został wyznaczony całkowicie na sąsiednich działkach (nr ew. 63/10 i 63/12) położonych w terenie 1.2.PP. Oznaczenia na rysunku projektu planu dotyczące infrastruktury technicznej są oznaczeniami informacyjnymi, zatem jej przebiegi są wrysowane orientacyjnie i mogą być zmienione w trakcie prac projektowych.

Ad. 7) Uwaga nie została uwzględniona. Założeniem projektu planu jest regulacja linii rozgraniczających i linii zabudowy w sposób gwarantujący wprowadzenie ładu przestrzennego. Nie zawsze jest to możliwe w zgodzie z obecną klasyfikacją użytków gruntowych. Skrzyżowanie ulic Kilińskiego i Traugutta ulega w projekcie planu znacznemu przekształceniu i z tego powodu przebieg zachodniej granicy działki drogowej nr 61/17 uległ ugięciu.

Ad. 8) Uwaga nie została uwzględniona. Ilość miejsc do parkowania określa się w planie miejscowym zgodnie z wymogami § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Minimalne wartości zostały przyjęte z zamiarem wymuszenia na inwestorach realizacji miejsc parkingowych na ich potrzeby we własnym zakresie, a tym samym przeciwdziałania przetrucaniu problemu braku miejsc postojowych na Miasto.

Dodatkową argumentację podano w wyjaśnieniu do uwagi nr 9.

Ad. 9) Uwaga nie została uwzględniona. Zapis § 29 ust. 2 pkt 2 lit. d jedynie daje możliwość lokalizowania miejsc postojowych na powierzchni placu, jednocześnie ograniczając ich ilość.

#### **Uwaga nr 7**

- wpłynęła dnia 5 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy terenu 10.4.KK/U\* w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

Pan Piotr Biliński wnosi o wprowadzenie zakazu budowy centrum handlowego – galerii handlowej na terenie kolejowym. Powierzchnia handlowa związana z obsługą dworca nie powinna być większa niż 2000 do 3000 m<sup>2</sup>.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny usług handlu wielkopowierzchniowego o symbolu UH. Dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolem \*, umożliwia lokalizowanie takich obiektów. Na terenie oznaczonym w Studium jako UC3\* jest zatem możliwość ustalenia przeznaczenia usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w planie miejscowym.

Jedynym terenem na obszarze planu, dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe w postaci m.in. „terenów zabudowy usługowej, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>” jest teren 10.4.KK/U\*. Wynika to z następujących wyjątkowych cech terenu:

- przewidziany jest na nim obiekt będący silnym generatorem ruchu o znaczeniu ponadlokalnym – dworzec kolejowy,
- plan miejscowy powinien stwarzać możliwość zdyskontowania ekonomicznego istnienia tak ważnego budynku użyteczności publicznej, jakim jest dworzec kolejowy, czego liczne przykłady można odnaleźć w innych miastach,
- wraz z przyległym do niego terenem drogi 5KDZ+T, na którym przewidziana jest realizacja podziemnego dworca autobusowego oraz podziemnego parkingu kubaturowego, posiadał będzie duże zaplecze parkingowe, mogące odpowiedzieć na zapotrzebowanie obiektów, które tu powstaną i nieingerujące w pozostałe tereny,
- posiada dogodny dojazd kolejowy, tramwajowy i samochodowy, zarówno komunikacją zbiorową, jak i indywidualną, a także wpleciony jest w system przestrzeni publicznych Miasta, co stwarza łatwą dostępność pieszą i rowerową.

#### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 5 sierpnia 2014 r.,
- dotyczy następujących terenów w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu: terenów przestrzeni publicznych i ulic: 1KDZ+T, 2KDZ+T, 1.2.PP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3KDZ+T, 2KDL+T, 4KDD, 4KDZ+T, 5KDL+T, 5KDD, 6KDD, 2KDY, 3KDY, 4KDY, 7KDY, 8KDY, 9KDY, 10KDY, 11KDY, 10.6.PP, 10.3.PP (w punkcie 1), całego obszaru planu (w punkcie 2), terenu 6KDZ (w punkcie 3), terenu 10.6.PP (w punkcie 4) oraz trasy przebiegu kabli 110 kV (w punkcie 5).

Pan Piotr Biliński:

- 1) Zarzuca brak obligatoryjnego nakazu umieszczania drzew w pasie drogowym – należy zobligować do wprowadzania takich form zieleni, aby spełniając zasadę ochrony infrastruktury podziemnej (np. zagłębione donice) powrócić do przedwojennej tradycji obsadzania drzewami wszystkich ulic w mieście.
- 2) Wnosi o usunięcie zapisu o zakazie nasadzeń drzew w pasach ochronnych infrastruktury wprowadzając wpis nakazujący wykonanie niezbędnych zabezpieczeń infrastruktury przed korzeniami rosnących drzew (§ 11 pkt 1).
- 3) Zarzuca, że szerokość między liniami zabudowy 60 m ulicy 6KDZ jest poza skalą zabudowy śródmiejskiej i nie ma żadnego uzasadnienia.
- 4) Zarzuca, że prowadzenie drogi rowerowej w poprzek placu 10.6.PP nie ma uzasadnienia funkcjonalno-przestrzennego.
- 5) Zarzuca, że prowadzenie pod ziemią przebudowanej sieci 110 kV po terenach prywatnych powodować może niepotrzebne konflikty – należy przenieść w pas drogowy.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga jest tożsama z uwagą, która wpłynęła w dniu 23 kwietnia 2014 r., w związku z pierwszym wyłożeniem do publicznego wglądu, mimo, że na jej podstawie zostały wprowadzone zmiany do projektu planu. Powoduje to jej nieuwzględnienie w całości, pomimo zgodności niektórych postulatów w niej zawartych z aktualnym projektem planu.

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona. W trakcie prac projektowych, w tym także w wyniku uwzględnienia części uwag złożonych w związku z pierwszym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, wyznaczono wszystkie odcinki dróg i ciągów publicznych oraz fragmenty innych przestrzeni publicznych, na których możliwe jest wprowadzenie nakazu zachowania istniejących szpalerów drzew, a także realizacji projektowanych szpalerów drzew, z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych uwarunkowań. Na rysunku projektu planu przedstawiono stosowne oznaczenia istniejących i projektowanych szpalerów drzew. Korespondujące z oznaczeniami zapisy projektu planu zawarte są w § 8 pkt 3 lit. b i c. Wprowadzenie nakazu umieszczania drzew w pasach drogowych wszystkich wskazanych przez autora uwagi terenów nie jest możliwe ze względu



na parametry dróg, w tym istniejących, istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną, uwarunkowania kompozycyjno-przestrzenne np. ekspozycję zabytków. Projekt planu daje możliwość wprowadzania drzew także w przestrzeniach publicznych nieobjętych nakazem zachowania istniejących lub realizacji projektowanych szpalerów drzew, szczególnie na placach publicznych, dla których wyznaczono minimalne współczynniki powierzchni biologicznie czynnej działki (dla terenu 1.2.PP na poziomie 30%).

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Zakaz lokalizacji stałych naniesień w strefach ochronnych od uzbrojenia wynika z § 11 ust. 1 pkt 9 „Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi”, stanowiącego załącznik do uchwały nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2003 r.

Ad. 3) Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu jest zgodny z dotychczasowymi decyzjami administracyjnymi.

Ad. 4) Uwaga nie została uwzględniona. Oznaczenie dróg rowerowych na rysunku planu ma charakter informacyjny, pokazuje konieczne do realizacji powiązania, ale nie przesądza, co do formy realizacji drogi i jej przebiegu.

Ad. 5) Uwaga nie została uwzględniona. Postulowane przebiegi kabli 1 x 110 kV układane w ziemi zostały wyznaczone na rysunku projektu planu w terenach stanowiących przestrzeń publiczną. Ponadto oznaczenia infrastruktury technicznej na rysunku projektu planu mają charakter informacyjny, pokazują konieczne do realizacji odcinki sieci, ale nie przesądzają, co do ich przebiegu.

#### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła dnia 5 sierpnia 2014 r.,
- dotyczy całego obszaru planu.

Pan Piotr Biliński wnosi o likwidację obligatoryjnych wskaźników nakazujących budowę na własnej działce miejsc parkingowych.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Ilość miejsc do parkowania określa się w planie miejscowym zgodnie z wymogami § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Minimalne wartości zostały przyjęte z zamiarem wymuszenia na inwestorach realizacji miejsc parkingowych na ich potrzeby we własnym zakresie, a tym samym przeciwdziałania przerzucaniu problemu braku miejsc postojowych na Miasto.

W projekcie planu przyjęto w tym zakresie rozwiązania elastyczne uwzględniające złożoną problematykę projektowania centrów miast. Wartości minimalne zostały przyjęte na możliwie niskim poziomie, co było powodem składania uwag przy okazji zarówno poprzedniego, jak i obecnego wyłożenia projektów planów miejscowych dla obszaru Nowego Centrum Łodzi do publicznego wglądu. Ustalono wartości maksymalne ograniczające ilość możliwych do zrealizowania miejsc parkingowych mając na uwadze m.in. ograniczenie drożności układu drogowego w centrum, a także argumentację jaką przedstawia autor uwagi. Zapisy projektu planu nie nakazują budowy miejsc parkingowych na własnej działce. Zgodnie z § 13 ust. 3 projektu planu „dopuszcza się możliwość zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów i autobusów, w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 400 m od terenu inwestycji”. W projekcie planu wyznaczono też tereny dedykowane szczególnie realizacji parkingów powierzchniowych oraz kubaturowych podziemnych i nadziemnych – KS i U/KS, w ramach których można zaspokajać potrzeby parkingowe innych terenów.

#### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła dnia 7 sierpnia 2014 r. (data nadania 5 sierpnia 2014 r.),
- dotyczy następujących terenów w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu: terenu 10.2.U (w punkcie 1), terenu 10.3.PP (w punkcie 2), terenu 10.4.KK/U\* (w punkcie 3), terenu 9.1.U/KS, działek nr ewid. 291/2 i 293/44, obręb S-2 (w punkcie 4) i terenu 15.1.ZP (w punkcie 5).

Polskie Koleje Państwowe S.A. Centrala Departament Inwestycji Wydział Projektów Deweloperskich wnosi o:

- 1) Zwiększenie wysokości zabudowy z zakresu 11 m – 14 m na zakres 13 m – 21 m, z równoczesnym zwiększeniem ilości kondygnacji z 3 do 6 i intensywności zabudowy z 3,0 na 6,0.
- 2) Zlikwidowanie ograniczenia dotyczącego ilości lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- 3) Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w strefach D, F, H do 55 m i ilości kondygnacji w obrębie wejść do budynków do 14 kondygnacji, z równoczesnym zwiększeniem wskaźnika intensywności zabudowy z 4,5 do 5,5; a także zwiększenie wysokości łączników z 5 na 21 m i brak ograniczeń w ich kubaturze.
- 4) Wprowadzenie jednolitej wysokości zabudowy w zakresie 18 m – 25 m, z równoczesnym zwiększeniem wskaźnika intensywności z 7,6 na 8,8.
- 5) Zmianę sposobu użytkowania terenu z „terenu zieleni urządzonej publicznej” na „teren zabudowy usługowej”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona. Wysokości zabudowy w terenie 10.2.U zostały wyznaczone w zakresie 11 m – 14 m, z uwagi na walory kompozycyjno-przestrzenne tej lokalizacji. Zabudowa w przedmiotowym terenie nie powinna stwarzać konkurencji przestrzennej dla obiektu zlokalizowanego w terenie 10.1.U (tzw. Bramy Miasta) mającego stanowić dominantę. Powinna też umożliwiać ekspozycję budynku dworca w terenie 10.4.KK/U\*. Przyjęta maksymalna ilość kondygnacji i wartość wskaźnika intensywności zabudowy są konsekwencją ustalonej wysokości zabudowy.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Ograniczenie ilości tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wprowadzono we wszystkich terenach placów publicznych proporcjonalnie do ich wielkości. Ma ono na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, w szczególności poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowywania przestrzeni publicznych.

Ad. 3) Uwaga nie została uwzględniona. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ogranicza wysokość zabudowy na tym obszarze do 35 m. Strefa D, dla której wyznaczono w projekcie planu maksymalną wysokość zabudowy 49 m, jest odstępstwem, na które zapisy Studium pozwalają w przypadku zapewnienia obsługi przez zewnętrzny, w stosunku do danego obszaru, układ komunikacyjny oraz podwyższonego poziomu jakości przestrzeni publicznych. Strefa D zgodnie z rysunkiem planu stanowi część strefy o szczególnym znaczeniu dla układu kompozycyjno-przestrzennego Miasta wyznaczonej na obszarze, w którym krzyżują się osie kompozycyjne: oś będąca przedłużeniem ul. Targowej łącząca plac Dąbrowskiego z projektowanym placem Kobro, oś dworca i oś będąca przedłużeniem ul. Traugutta. Strefa D została wyznaczona symetrycznie wobec oznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej ul. Targowej. Budynki, które zostaną zrealizowane w tej strefie stanowią będą obudowę ważnych przestrzeni publicznych – placu Kobro (10.6.PP) i ulicy 5KDZ+T prowadzącej wzdłuż dworca. Wyznaczenie w projekcie planu elementów kompozycji przestrzennej i miejsc, w których korzystać można z odstępstwa ustalonego w Studium, oparte jest na analizie wykonanej w grudniu 2013 r. i styczniu 2014 r. w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi i zaakceptowanej przez Komitet Sterujący do spraw prac nad opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze objętym Programem Nowe Centrum Łodzi. Maksymalna wysokość zabudowy dla strefy D została ustalona na 49 m, tak aby nawiązywała do wysokości gmachu Teatru Wielkiego, a jednocześnie nie stanowiła konkurencji dla budynku w terenie 10.1.U (tzw. Bramy Miasta), co wynika z ww. analizy. Ideą w kształtowaniu wysokościowym zabudowy w obszarze planu było generalnie przyjęcie skali zabudowy odpowiadającej historycznym budynkom, a więc skali budynków średniowysokich (do 25 m) i wyróżnienie dominant wysokościowych zaproponowanych w przemyślanym układzie przestrzennym wynikającym wprost z kompozycji urbanistycznej obszaru.

Przyjęta maksymalna ilość kondygnacji i wartość wskaźnika intensywności zabudowy są konsekwencją ustalonej wysokości zabudowy.

W wyniku rozpatrzenia uwag złożonych w związku z pierwszym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu dopuszczono „realizację łączników między budynkami w strefie lokalizacji nadwieszni i łączników wyznaczonej na rysunku planu, wyłącznie z zachowaniem warunków:

- maksymalna ilość łączników: 2 w każdej strefie,
- maksymalna wysokość łącznika: 5,0 m, 1 kondygnacja,
- maksymalna kubatura łącznika: 800 m<sup>3</sup>”.

Ograniczenia te mają na celu umożliwienie realizacji wyłącznie lekkich w odbiorze estetycznym łączników między budynkami. Niedopuszczalne jest przesłanianie osi widokowej i kompozycyjnej wytworzonej, jako przedłużenie ul. Targowej, łączącej plac Dąbrowskiego z projektowanym placem Kobro, na której zamknięciu znajduje się gmach Teatru Wielkiego. Postulowane w uwadze zwiększenie dopuszczalnej wysokości łączników i brak ograniczeń w ich kubaturze spowoduje niebezpieczeństwo zasłonięcia i unieczystnienia tego założenia kompozycyjno-przestrzennego.

Ad. 4) Uwaga nie została uwzględniona. Wysokość zabudowy ustalona w projekcie planu została zróżnicowana ze względu na różne parametry i charakter przestrzeni publicznych – ulic i ciągów pieszo-jezdnymi otaczających teren 9.1.U/KS:

- od strony ciągu pieszo-jezdnego 6KDY, projektowanego w formie reprezentacyjnego pasażu, wyznaczono najwyższą zabudowę w zakresie wysokości 20 m – 28 m jako podkreślenie układu kompozycyjnego w postaci oznaczonej na rysunku planu osi kompozycyjnej łączącej plac Dąbrowskiego z projektowanym placem Kobro i dalej ul. Targową,
- od strony drogi 5KDZ+T i przy silnie eksponowanym skrzyżowaniu z ul. Składową (5KDD) ustalono wysokość zabudowy 18 m – 25 m; zabudowa tej skali odpowiadać będzie dużej szerokości w liniach rozgraniczających drogi 5KDZ+T (ponad 50 m),
- od strony ul. Składowej (5KDD), która jest ulicą o szerokości w liniach rozgraniczających do 14 m i kameralnym charakterze, wyznaczono wysokość zabudowy 15 m – 21 m.

Przyjęta w projekcie planu wartość wskaźnika intensywności zabudowy jest konsekwencją ustalonej wysokości zabudowy. Możliwe jest jej zwiększenie w przypadku realizacji nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej, a także przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami. Zgodnie z definicją (§ 4 ust. 1 pkt 24 projektu planu) kondygnacji podziemnych nie uwzględnia się przy obliczaniu wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad. 5) Uwaga nie została uwzględniona. Teren zieleni urządzonej 15.1.ZP stanowi kontynuację pasa zieleni ciągnącego się od parku 3 Maja wzdłuż projektowanej ul. Nowowęglowej (częściowo poza granicą planu oraz teren 7KDZ) aż do ul. Nowotargowej (6KDZ), stanowi zatem niezbędny element systemu przestrzeni publicznych i systemu przyrodniczego Miasta. Jest rozwinięciem idei wyznaczenia terenu zielonego wcinającego się w zabudowę Nowego Centrum Łodzi ustaloną, jako teren ZP w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on zielone przedpole dworca multimodalnego eksponując ten ważny obiekt z kierunku wschodniego. Został wyznaczony na terenie wyłączonym z zabudowy ze względu na lokalizację tunelu kolejowego i podziemnego zbiornika retencyjnego wód deszczowych i roztopowych. Na terenie wyznaczona została linia tramwajowa oraz elementy infrastruktury drogowej związanej z obsługą komunikacyjną dworca kolejowego oraz podziemnego dworca autobusowego i parkingu.

Teren 15.1.ZP w takiej postaci był wielokrotnie uzgadniany z instytucjami zewnętrznymi. W związku z pierwszym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, złożone zostały uwagi zawierające postulat zwiększenia ilości i powierzchni terenów zielonych na obszarze objętym projektem planu, tym samym uznając wyznaczone tereny 6.2.ZP i 15.1.ZP za niewystarczające. Uwagi te nie zostały uwzględnione w tym zakresie, jednak pokazują zupełnie przeciwne stanowisko niż zgłoszone w przedmiotowej uwadze. Wcześniejsze uwagi i ich rozpatrzenie stanowią treść załączników do zarządzenia nr 6301/VI/14 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 maja 2014 r.

#### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2, tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

ENKEV Polska S.A. wnosi o dopuszczenie działalności produkcyjnej oraz wszelkich działań inwestycyjnych i prac budowlanych (adaptacja, modernizacja, budowa nowych obiektów) umożliwiających jej prowadzenie z zastrzeżeniem odpowiedniej jakości architektonicznej powstających obiektów.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Celem planu jest zmiana struktury funkcjonalnej obszaru i niedopuszczanie funkcji produkcyjnej. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego obszaru przewiduje „tereny lokalizacji programu nowego centrum Łodzi” – oznaczone symbolem UC3\*. Opis tego przeznaczenia nie obejmuje funkcji produkcyjnej, zatem jej wprowadzenie w projekcie planu byłoby naruszeniem zgodności z ustaleniami Studium.

Zgodnie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)”.

**Uwaga nr 12**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2, tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

ENKEV Polska S.A. wnosi o:

- 1) Uznanie jako funkcji podstawowej usług z uzupełniającą zabudową mieszkaniową – U/MW.
- 2) Niewykluczanie usług ochrony zdrowia, w tym szpitali, specjalistycznych przychodni zdrowia czy domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej.
- 3) Uniemożliwienie realizacji na tak dużych terenach usług handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 4) Dopuszczenie realizacji usług i handlu w pierzejach ulic w formie sklepów o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup>.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma potrzeby zmiany przeznaczenia podstawowego, aby przychylić się do intencji zawartej w uwadze. Postulowany sposób zagospodarowania jest możliwy w zgodzie z obecną treścią projektu planu. Ustalenia dla terenów MW/U umożliwiają realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i zabudowy usługowej, nie określając proporcji pomiędzy tymi funkcjami.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Szpitale i domy opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej są wykluczone spośród zabudowy usługowej ustalonej, jako przeznaczenie podstawowe na terenach 13.1.MW/U i 16.1.MW/U, a także innych terenach na obszarze planu. Pozostałe obiekty ochrony zdrowia, w tym specjalistyczne przychodnie zdrowia, nie są wykluczone. Tereny szpitali i domów opieki zakwalifikowane są do innej grupy pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku niż pozostałe tereny zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Ad. 3) Uwaga brzmi: „Wnioskujemy o uniemożliwienie realizacji na tak dużych terenach usług handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>”, jednak z uzasadnienia do niej wynika, że jej intencja jest całkowicie przeciwna i chodzi o umożliwienie realizacji usług handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ założeniem projektu planu było kształtowanie usług handlu przede wszystkim

w formie sklepów lokalizowanych w parterach budynków stanowiących pierzeje przestrzeni publicznych, nie zaś w formie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza tereny usług handlu wielkopowierzchniowego o symbolu UH. Dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolem \*, umożliwia lokalizowanie takich obiektów. Na terenie oznaczonym w Studium jako UC3\* jest zatem możliwość ustalenia przeznaczenia usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w planie miejscowym, ale nie ma takiego obowiązku.

Ustalenia w projekcie planu nie zakazują realizacji lokali użytkowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> włącznie, nie ograniczają też sumy powierzchni sprzedaży różnych lokali użytkowych na danym terenie. Pojęcie „powierzchni sprzedaży”, zdefiniowane w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do „obektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową”, nie zaś do wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie.

W przypadku błędnego odczytania intencji uwagi, jej uwzględnienie nie byłoby zasadne, ponieważ wówczas byłaby zgodna z projektem planu.

Ad. 4) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie ma potrzeby wprowadzania postulowanego zapisu, aby przychylić się do intencji zawartej w uwadze. Usługi handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup> są zgodne z projektem planu.

### **Uwaga nr 13**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2, tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

ENKEV Polska S.A. wnosi o:

- 1) Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy działki do 100%.
- 2) Uwzględnienie w ogólnym rozliczeniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej działki, powierzchni zazielenionych dachów, ścian, itp.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ celem planu jest ograniczenie wskaźników powierzchni zabudowy na danych terenach w sposób odpowiedni do: wielkości i kształtu działek lub terenów, obecnego zagospodarowania, istniejących obiektów chronionych ustaleniami planu, a także z uwzględnieniem optymalnego przyszłego zagospodarowania tych terenów.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z definicją w § 4 ust. 1 pkt 25 projektu planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oznacza „udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej”, natomiast teren biologicznie czynny jest zdefiniowany w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z tą definicją jest to „teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie”. Pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych nie mogą być uzupełniane lub zmieniane w treści planu.

### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,

- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2, tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

ENKEV Polska S.A. wnosi o zrezygnowanie z zapisu o minimalnej wysokości (18 m) w strefie H, z pozostawieniem zapisu o wysokości maksymalnej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Minimalne wysokości zabudowy zostały wprowadzone wyłącznie od strony przestrzeni publicznych i mają zagwarantować odpowiednią, wielkomięjską skalę zabudowy odbieranej z ulic i placów.

**Uwaga nr 15**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2, teren 16.1.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

ENKEV Polska S.A. wnosi o przeniesienie linii zabudowy na granicę terenu ENKEV.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Wielkość i kształt terenu 16.1.MW/U zostały określone w sposób umożliwiający realizację nowej zabudowy wzdłuż całej długości obowiązującej linii zabudowy ograniczającej teren od południa, a jednocześnie pozostawienie w niezmiennym kształcie zabytku oznaczonego symbolem E34.

**Uwaga nr 16**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,
- dotyczy całego obszaru planu.

ENKEV Polska S.A. wnosi o określenie jedynie maksymalnych ilości miejsc parkingowych.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Uwaga nie została uwzględniona. Ilość miejsc do parkowania określa się w planie miejscowym zgodnie z wymogami § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Minimalne wartości zostały przyjęte z zamiarem wymuszenia na inwestorach realizacji miejsc parkingowych na ich potrzeby we własnym zakresie, a tym samym przeciwdziałania przerzucaniu problemu braku miejsc postojowych na Miasto.

Dodatkową argumentację podano w wyjaśnieniu do uwagi nr 9.

**Uwaga nr 17**

- wpłynęła dnia 4 sierpnia 2014 r.,
- dotyczy działki nr 2/14, obręb W-24, ul. Targowa 2, tereny 13.1.MW/U i 16.1.MW/U w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu.

ENKEV Polska S.A.:

- 1) Zarzuca brak odpowiedzi na wniosek zgłoszony do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.
- 2) Wnosi o uwzględnienie ww. wniosku w obecnym postępowaniu. Niniejszy wniosek dotyczy stworzenia rzeczywistej atrakcyjności terenów Nowego Centrum Łodzi, w tym szczególnie w rejonie dworca Łódź Fabryczna poprzez pozostawienie unikatowego zakładu produkcyjnego ENKEV Polska S.A. i w funkcjach tego terenu – funkcji produkcyjnej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienia:**

Ad. 1) Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie dotyczy projektu planu.

Ad. 2) Uwaga nie została uwzględniona. Celem planu jest zmiana struktury funkcjonalnej obszaru i niedopuszczanie funkcji produkcyjnej. Wyznaczone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które dla tego obszaru przewiduje „tereny lokalizacji programu nowego centrum Łodzi” – oznaczone symbolem UC3\*. Opis tego przeznaczenia nie obejmuje funkcji produkcyjnej, zatem jej wprowadzenie w projekcie planu byłoby naruszeniem zgodności z ustaleniami Studium.

Zgodnie art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)”.

### **Załącznik nr 3**

do uchwały nr III/41/14

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 29 grudnia 2014 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA, WILLIAMA LINDLEYA, WODNEJ, JULIANA TUWIMA I HENRYKA SIENKIEWICZA, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

W celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego konieczna będzie budowa infrastruktury wymagająca znacznych nakładów finansowych. Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy.

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

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne bądź poszerzenie istniejących,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizację deszczową i sanitarną, sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa bądź przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

Inwestycje dotyczące oświetlenia ulic podlegają zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie poprzedzone musi być wcześniej wykonaną koncepcją zaopatrzenia w energię, zgodną z zamierzeniami gminy i ujętą w planach inwestycyjnych dystrybutora sieci.

Konieczne będzie wybudowanie:

- dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, chodników, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych i placów publicznych,
- słupów oświetlenia ulic oraz placów publicznych,

- linii kablowej wysokiego napięcia 110 kV wraz ze światłowodem i linii kablowej średniego napięcia 15 kV,
- sieci kanalizacji deszczowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, sieci gazowej i sieci ciepłej wody gorącej

oraz usunięcie istniejących odcinków sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej, sieci wodociągowej, gazowej, ciepłej oraz elektroenergetycznej, które wchodzą w kolizję z projektowanym układem dróg gminnych.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne w planie będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Zakłada się, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych, które wdrożono w Gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją inwestycji należących do zadań własnych. Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskiwania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych. Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletniej Prognozie Finansowej.