

**UCHWAŁA NR VI/212/19
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 6 marca 2019 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60) w związku z art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

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

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek istniejący – budynek istniejący oraz budynek w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 3) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 4) dach mansardowy – dach o łamanej połaci, której niższa część ma spadek większy niż 60°, a wyższa – spadek mniejszy niż 30°;
- 5) działka narożna – działkę budowlaną graniczącą z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 6) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznej;
- 7) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do przestrzeni publicznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 8) historyczny element zagospodarowania – element wyposażenia lub zagospodarowania posiadający wartość historyczną, oznaczony na rysunku planu, taki jak: odbojnik, nawierzchnia, pompa, żeliwna pokrywa wjazdu, nawierzchnia podwórek;
- 9) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 10) instalacja artystyczna – konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 11) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami historycznych ulic;
- 12) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, niedotyczącym:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 14) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 15) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku:
 - a) występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej,
 - b) rozbudowy zabytku oraz odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych zabytku;
- 16) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równolegle do niej w odległości nie większej niż 10 m;

- 17) meble miejskie – formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygrozdzenia, z wyłączeniem reklam;
- 18) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 19) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 20) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 21) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 22) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa w danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne - przeznaczenie, które określa dopuszczalny sposób wykorzystania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 23) system NCS – system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego - Y, czerwonego - R, niebieskiego - B, zielonego - G) lub kolor neutralny - N;
- 24) system RAL – system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 25) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których pierwsza liczba oznacza numer porządkowy kwartału, druga liczba – numer porządkowy terenu, litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu, a dla terenów dróg liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery - przeznaczenie podstawowe tego terenu;
- 26) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 27) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 28) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 29) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzutowanie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 30) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 31) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
- 32) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych,

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

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) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenów MW/U:
 - tereny zieleni urządzonej,
 - tereny rekreacji;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej; zakaz ten nie dotyczy portierni,
 - c) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej na działce budowlanej o szerokości frontu mniejszej niż 6 m,
 - d) dopuszczenie stosowania ustaleń dla zabudowy frontowej w pasie terenu określonym w ustaleniach szczegółowych zwiększonym o nie więcej niż 20% wyłącznie w przypadku potrzeby powiązania funkcjonalnego nowo projektowanego budynku z budynkiem istniejącym,
 - e) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - f) dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniających wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanych w obrębie linii zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej,
 - g) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w terenach UO;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych; dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
 - c) dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniających wymagań określonych w lit. a:

- przekraczających maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągających minimalnej intensywności albo minimalnej wysokości zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
 - wysokość parteru minimum 4 m,
 - wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem lub innym działaniem architektonicznym,
 - zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym,
- b) dla garaży lokalizowanych zgodnie z liniami zabudowy od strony dróg publicznych i placów publicznych obowiązek realizacji elewacji frontowej zgodnie z ustaleniami lit. a,
- c) nakaz realizacji podcieni oraz prześwitów w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez prześwity lub podcienia w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- d) nakaz ukształtowania wskazanych na rysunku planu elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
 - wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, witryn lub detalu architektonicznego,
 - montaż instalacji artystycznych lub wykonanie muralu,
 - zagospodarowanie zielenią,
- e) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla:
 - ryzalitowej kompozycji elewacji frontowej pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% długości ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 4 m,
 - podcieni lub loggii,
 - elewacji kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową,
- f) dopuszczenie przekroczenia maksymalnej wysokości elewacji frontowej określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów o nie więcej niż 4 m wyłącznie jej elementami, takimi jak: zwieńczenia ryzalitów elewacji lub wykuszy, detale ozdobne attyki lub inne elementy dekoracyjne,
- g) zakaz realizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
- h) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:
 - balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, instalacja artystyczna, podpora konstrukcyjna, łącznik,
 - elementy wejścia do budynku, elementy wystroju architektonicznego elewacji, elementy służące likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny - wyłącznie w przypadku budynków istniejących, z zastrzeżeniem wymagań dla zabytków określonych w § 6;

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

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

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

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki w elewacji frontowej naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej - 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej - 8017, ciemnozielonej - 6005, oliwkowozielonej - 6003 lub 6013, pistacjowej - 6019, kości słoniowej - 1014 lub perłowej - 1013, białej lub czarnej 9001-9005,
- d) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej w kolorze szarym, grafitowym lub srebrnym,
 - dachówki w kolorze szarym, grafitowym lub czerwonym,
- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku:
- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
 - indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
 - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 7) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m,
- e) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- f) zakaz lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych w terenach przestrzeni publicznej,
- g) zakaz montażu ekranów dźwiękochłonnnych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Numer wpisu do rejestru
R 1.1	al. T. Kościuszki 15	budynek banku (czas powstania 1911-1913)	A/316
R 1.2	al. T. Kościuszki 33/35	dom Wilhelma Lürkensa - budynek frontowy z oficyną (czas powstania 1912-1913)	A/92
R 1.3	ul. Wólczańska 44/50	Zespół zabudowy dawnej fabryki Wilhelma Lürkensa - budynek mieszkalny, - budynek składu towarów, - budynek przędzalni z wieżą klatki schodowej, - budynek maszynowni z przybudówką, - komin fabryczny, - budynek tkalni mechanicznej, później apretury	A/281
R 3.1	ul. Żeromskiego 56	Kościół Braci Morawskich (czas powstania 1912-1913 r.)	A/54
R 8.1	ul. Skłodowskiej-Curie 11	zespół willowy Oskara Zieglera: - willa, - stróżówka, - zespół budynków gospodarczych, - otoczenie zespołu willowego	A/272 A/111 A/111 A/111

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej: „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej wielokulturowego krajobrazu miasta przemysłowego uznanego za pomnik historii wraz z otoczeniem, „B” - ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia, „C” - ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania, obejmujące historyczne układy urbanistyczne oraz krajobrazy kulturowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami „Dzielnica Wiązowa” i „Osada Łódka”, dla których ustala się:
- a) zakaz termomodernizacji elewacji frontowych budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych układu przestrzennego,
 - b) nakaz wkomponowania elementów historycznej nawierzchni w zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych,
 - c) nakaz zachowania historycznych elementów zagospodarowania - oznaczonych na rysunku planu symbolem EH i kolejną liczbą, wymienionych w ustaleniach szczegółowych - w granicach działki, na której są zlokalizowane,
 - d) nakaz zachowania kominów fabrycznych i ich fragmentów zlokalizowanych w terenach: 1.2.MW/U, 6.1.MW/U, 6.5.ZP, 8.2.MW/U i 11.4.UO i oznaczonych na rysunku planu,

- e) nakaz zachowania miejsca pamięci narodowej – Pomnika Ofiar Hitlerowskich zlokalizowanego w terenie I.KDZ i oznaczonego na rysunku planu, w obecnej lokalizacji,
 - f) nakaz zachowania pamiątkowej tablicy poświęconej Wiceadmirałowi Zdzisławowi Studzińskiemu - dowódcy Marynarki Wojennej w latach 1955-1969 - oznaczonej na rysunku planu, w obecnej lokalizacji;
- 4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:
- a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) dla ogrodzeń i ogrodów – dopuszczenie prowadzenia wyłącznie robót budowlanych uwzględniających cechy historyczne oraz zachowujących kompozycyjne powiązania z zabytkowym otoczeniem,
 - c) dla budynków - dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - remoncie i przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, w tym zmianie geometrii dachu, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5-7 oraz w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,
 - d) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5-7 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków;
- 5) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) zakaz termomodernizacji elewacji budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
 - b) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię, proporcje podziałów oraz materiał stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:
 - poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, z zastrzeżeniem lit. d,
 - w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,
 - d) realizacja okien połaciowych w sposób kontynuujący zasady kompozycji elewacji,
 - e) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,
 - f) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,
 - g) montaż urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
 - h) realizacja balkonów na elewacji frontowej, a w pozostałych elewacjach również tarasów, wykuszy i loggii w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
 - b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami oraz zadaszeń podwórzy lub dziedzińców w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;

- 7) dopuszcza się nadbudowę, w tym zmianę geometrii dachu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) realizacja nadbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz dopuszczenie stosowania formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od zachowanych cech historycznych,
 - b) realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
 - c) nadbudowa o 1 kondygnację o wysokości do 4 m,
 - d) stosowanie jednego materiału elewacyjnego na co najmniej 80% powierzchni elewacji nadbudowy,
 - e) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku, takich jak: attyki, szczyty i ryzality;
- 8) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem EH oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz ich zachowania w granicach działki, na której są zlokalizowane;
- 9) wskazuje się zespół zabudowy stanowiący dobro kultury współczesnej – dawny Instytut Włókien Przemysłowych przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie, zlokalizowany w terenie 10.2.MW/U i oznaczony na rysunku planu symbolem D.10.1, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie i remoncie oraz nadbudowie.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
- a) tereny dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD i KDD+T,
 - b) tereny zieleni urządzonej i placu publicznego ZP/PP,
 - c) tereny zieleni urządzonej publicznej ZP,
 - d) droga wewnętrzna 1.KDW,
 - e) ciągi piesze: 1.KDX, 2.KDX, 3.KDX i 4.KDX,
 - f) prześwity stanowiące ogólnodostępne ciągi piesze w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni oznaczonych na rysunku planu ustala się:
- a) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 20 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy,
 - b) nakaz zagospodarowania minimum 15% powierzchni odcinka ulicy w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenów wynika inaczej,
 - c) nakaz stosowania wyłącznie nawierzchni rozbieralnych na części drogi przeznaczonej do ruchu pojazdów,
 - d) nakaz wyposażenia w meble miejskie co najmniej w postaci ławek, koszy na śmieci oraz stojaków na rowery,
 - e) dopuszczenie realizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz instalacji artystycznych,
 - f) nakaz realizacji minimum 15% powierzchni odcinka ulicy jako odcinka o znacznie zwiększonym udziale zieleni, zgodnie z pkt. 4;
- 4) dla odcinków ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni ustala się dodatkowo:
- a) nakaz zagospodarowania w formie wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej służącej komunikacji oraz miejskiemu wypoczynkowi, powiązanej przestrzennie z przyległymi terenami: zieleni urządzonej publicznej, usług oświaty oraz ciągów pieszych, zaakcentowanej za pomocą oświetlenia,
 - b) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych dla samochodów na powierzchni maksimum 10% powierzchni odcinka ulicy;

- 5) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych:
- a) związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji - wyłącznie w terenach: 2.5.ZP/PP, 3.7.ZP/PP, 5.3.ZP, 6.5.ZP, 9.5.ZP, 11.5.ZP, 11.6.ZP i KDD,
 - b) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak ogródki gastronomiczne, szopki - wyłącznie w terenach: 2.5.ZP/PP, 3.7.ZP/PP, 5.3.ZP, 6.5.ZP, 9.5.ZP, 11.5.ZP, 11.6.ZP i dróg publicznych,
 - c) innych obiektów w formie:
 - obiektów usługowo-handlowych - wyłącznie w terenach: 2.5.ZP/PP, 3.7.ZP/PP, 5.3.ZP, 6.5.ZP, 9.5.ZP i 11.6.ZP,
 - sanitariatów - wyłącznie w terenach: 2.5.ZP/PP, 3.7.ZP/PP, 5.3.ZP, 6.5.ZP, 9.5.ZP i 11.6.ZP;
- 6) w strefach wspólnego zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu - nakaz zagospodarowania przestrzeni jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni.

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

- 1) struktura układu komunikacyjnego:
- a) podstawowy układ komunikacyjny - ulice okalające obszar opracowania i zapewniające powiązania międzydzielnicowe komunikacji kołowej:
 - droga publiczna zbiorcza 1.KDZ (ul. L. Żeligowskiego),
 - droga publiczna zbiorcza 2.KDZ (ul. Łąkowa),
 - b) ulica zapewniająca międzydzielnicowe powiązania komunikacji zbiorowej o znaczeniu ogólnomiejskim: ulica dojazdowa z tramwajem oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDD+T (ul. Gdańska),
 - c) ulice stanowiące wewnętrzny układ komunikacji kołowej – drogi publiczne lokalne: 1.KDL (ul. Wólczańska), 2.KDL (ul. S. Żeromskiego), 3.KDL (ul. S. Żeromskiego), 4.KDL (ul. A. Struga), 5.KDL (ul. A. Struga), 6.KDL (ul. M. Skłodowskiej-Curie), 7.KDL (ul. M. Skłodowskiej-Curie) oraz 8.KDL (ul. M. Skłodowskiej-Curie);
 - d) ulice służące głównie dojazdom do nieruchomości - drogi publiczne dojazdowe: 2.KDD (ul. Lipowa), 3.KDD (ul. Lipowa), 4.KDD (ul. S. Pogonowskiego), 5.KDD (ul. S. Pogonowskiego), 6.KDD (ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich), 7.KDD (ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich) oraz 8.KDD (nowo projektowana ulica);
 - e) układ powiązań wewnątrzkwartalowych:
 - droga wewnętrzna 1.KDW,
 - drogi oraz dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej publicznej ZP oraz terenach zieleni urządzonej i placów publicznych ZP/PP,
 - ciągi piesze: 1.KDX, 2.KDX, 3.KDX i 4.KDX,
 - prześwity stanowiące ogólnodostępne ciągi piesze w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji;
- 2) podział funkcjonalny układu komunikacyjnego:
- a) ulice wymienione w pkt. 1 lit. a-c wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego,
 - b) ulice i tereny komunikacji wymienione w pkt. 1 lit. d i e wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku;
- 3) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych oraz z uwzględnieniem wymagań określonych w § 7;
- 4) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów

o szerokości pasa drogi – minimum 5 m, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

2. Dopuszcza się realizację kolejowego tunelu średnicowego wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami nadziemnymi i podziemnymi w granicach obszaru objętego planem.

§ 9. 1. Ustala się następującą liczbę miejsc do parkowania:

1) dla samochodów osobowych:

a) dla mieszkań:

- w kwartale oznaczonym numerem 1 - od 0,5 do 1 miejsca na każde mieszkanie,
- w pozostałych kwartałach - od 0,5 do 1,5 miejsca na każde mieszkanie,

b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego - minimum 4 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych - od 10 do 20 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

d) dla muzeów - od 1 do 4 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

e) dla budynków handlowych - od 5 do 20 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

f) dla budynków administracji publicznej, biur i pozostałych usług:

- w kwartale oznaczonym numerem 1 - od 3 do 10 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- w pozostałych kwartałach - od 5 do 15 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca;

2) dla rowerów - minimum:

a) dla mieszkań - 1 miejsce na każde mieszkanie,

b) dla budynków handlowych - 6 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

c) dla hoteli i obiektów zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 1 000 m², powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

d) dla pozostałych usług - 5 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

e) dla przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej publicznej - 3 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni terenu, nie mniej jednak niż 6 miejsc.

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

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie ilości miejsc wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Dla budynków istniejących oraz rozbudowy i nadbudowy zabytków ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania - 0.

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

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

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

- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) w terenach o innym przeznaczeniu dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów - wyłącznie dla sieci i urządzeń infrastruktury wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów oraz oświetlenia;
- 5) w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe zlokalizowane wzdłuż ulicy Zielonej i ulicy A. Struga;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor IIId biegnący wzdłuż ulicy 6 Sierpnia na odcinku od al. T. Kościuszki do ul. L. Żeligowskiego i kolektor IIc biegnący wzdłuż ulic A. Struga i 28 Pułku Strzelców Kaniowskich na odcinku od al. T. Kościuszki do ul. Łąkowej;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociągi niskiego ciśnienia Dn 300 zlokalizowane w ulicy A. Struga oraz Dn 160 w ulicy 6 Sierpnia;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane w ul. S. Żeromskiego oraz 2xDn 300 w al. T. Kościuszki;
- 5) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Rejonowe Punkty Zasilania Śródmieście 110/15 kV oraz Łąkowa 110/15 kV.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) linii tramwajowych oraz kolei podziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew,
 - c) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni wysokiej oznaczonych na rysunku planu strefą „Z”;
- 4) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
 - b) nakaz wykorzystania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej;
- 5) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania do celów grzewczych instalacji na paliwa stałe;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku symbolami MW/U i U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) tereny oznaczone na rysunku symbolem UO zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:
- a) iluminacji elewacji budynków oraz obiektów małej architektury, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego budynku lub obiektu,
 - b) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
 - c) instalacji artystycznych,
 - d) innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) dla linii kablowych o napięciu 15 kV - do 1,0 m od osi linii,
 - b) dla linii kablowej o napięciu 110 kV - do 1,5 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm - do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm - do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - c) dla przewodów o średnicy powyżej Dn 500 mm - do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 4) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 7) przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego terenu:
 - a) zakaz zabudowy z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem dopuszczalnym terenu,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zieleni wysokiej w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej;
- 8) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych - w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej - w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół lotniska Łódź-Lublinek.

§ 14. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U, U i UO na 30%.

2. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. 1. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego oznaczonego na rysunku planu ustanowionego decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON poz. 25).

2. Dla oznaczonego na rysunku planu terenu zamkniętego nie wyznacza się strefy ochronnej.

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

- 1) dróg publicznych;
- 2) zieleni urządzonej publicznej;
- 3) zieleni urządzonej publicznej i placów publicznych;
- 4) ciągów pieszych;
- 5) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oznaczonych symbolem MW/U.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U i 1.3.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny garaży wielopoziomowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 1.1	ul. 6 Sierpnia 8	oficyna Pałacu Kunitzera	-
E 1.2	ul. Wólczańska 36	willa z 1926 r.	-
E 1.3	ul. Wólczańska 40/42	budynek frontowy należący do zespołu obiektów przemysłowych z 1892 r.	-
E 1.4	ul. Wólczańska 40/42	budynek należący do zespołu obiektów przemysłowych z 1892 r.	-
E 1.5	ul. Wólczańska 40/42	budynek oficynowy należący do zespołu obiektów przemysłowych z 1892 r.	-
E 1.6	ul. Wólczańska 40/42	budynek oficynowy należący do zespołu obiektów przemysłowych z 1892 r.	-
E 1.7	ul. Wólczańska 40/42	budynek oficynowy należący do zespołu obiektów przemysłowych z 1892 r.	-
E 1.8	ul. Wólczańska 40/42	budynek oficynowy należący do zespołu obiektów przemysłowych z 1892 r.	-
E 1.9	ul. Wólczańska 40/42	budynek frontowy z oficynami	-
E 1.10	al. T. Kościuszki 17	Kamienica Roberta Wergau - budynek frontowy z oficynami	-
E 1.11	al. T. Kościuszki 19	Kamienica Rodziny Hirsberg budynek frontowy	-
E 1.12	al. T. Kościuszki 21	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 1.13	al. T. Kościuszki 27	kamienica - budynek frontowy z oficynami	- dopuszczenie nadbudowy maksymalnie o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu oficyny: -
E 1.14	al. T. Kościuszki 29	Kamienica Jakuba Braunera - budynek frontowy	-

		z oficynami	
E 1.15	al. T. Kościuszki 31	kamienica - budynek frontowy z oficyną północną	- dopuszczenie nadbudowy maksymalnie o 2 kondygnacje i nie więcej niż 7 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu oficyna: -
E 1.16	al. T. Kościuszki 37	budynek oficynowy	-
E 1.17	al. T. Kościuszki 39	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 1.18	ul. A. Struga 9	kamienica - budynek frontowy z oficyną zachodnią	-
E 1.19	ul. A. Struga 11	kamienica - budynek frontowy narożny z dwiema oficynami bocznymi	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.1.1	al. T. Kościuszki 27	nawierzchnia podwórka
EH.1.2	al. T. Kościuszki 31	pokrywa żeliwna na podwórku
EH.1.3	ul. A. Struga 9	odbojniki przy bramie przejazdowej

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%, z zastrzeżeniem terenu 1.1.MW/U, dla którego wynosi maksimum 80%,
- intensywność zabudowy – minimum 1,0 maksimum 3,3 z zastrzeżeniem terenu 1.3.MW/U, dla którego wynosi minimum 1,0 maksimum 4,0,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%, z zastrzeżeniem terenów 1.1.MW/U i 1.3.MW/U, dla których wynosi minimum 5%,
- w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,
- wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
- powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
- dachy – kąt połąci dachowych do 25°;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do al. Kościuszki oraz ulic KDL nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m², z zastrzeżeniem terenu 1.3.MW/U, dla którego ustala się minimalną powierzchnię 700 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki – minimum 900 m², z zastrzeżeniem terenu 1.3.MW/U, dla którego wynosi minimum 700 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.4.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 4) zakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 250 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U i 2.3.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej,
- c) tereny garaży wielopoziomowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
 - b) infrastruktura techniczna.
- 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 2.1	ul. 6 sierpnia 14	kamienica - budynek frontowy z oficynami	- dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m oficyny: -
E 2.2	ul. Gdańska 64	kamienica - budynek frontowy narożny	-
E 2.3	ul. Gdańska 64	kamienica - budynek frontowy	-
E 2.4	ul. Gdańska 66	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy maksymalnie o 2 kondygnacje i nie więcej niż 7 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej drugiej kondygnacji o minimum 1,5 m
E 2.5	ul. Gdańska 70	Willa miejska - budynek frontowy z oficyną	- dopuszczenie nadbudowy maksymalnie o 2 kondygnacje i nie więcej niż 7 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej drugiej kondygnacji o minimum 1,5 m, - zachowanie dachu klatki schodowej
E 2.6	ul. Gdańska 74	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 2.7	ul. Gdańska 76	kamienica - budynek frontowy	-
E 2.8	ul. Gdańska 76	oficyna południowa i oficyna wschodnia	-
E 2.9	ul. Gdańska 78	oficyna mieszkalna Heinricha Kinzlera	-
E 2.10	ul. Gdańska 80	budynek fabryczny Heinricha Kinzlera	-
E 2.12	ul. Wólczańska 41	budynki oficynowe, tylna oficyna	-
E 2.13	ul. Wólczańska 43	kamienica - budynek frontowy z oficynami	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m,

			- dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
			oficyny: -
E 2.14	ul. Wólczańska 45/47	zespół fabryczny Filipa Lissnera - budynek główny	- dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E 2.15	ul. Wólczańska 45/47	zespół fabryczny Filipa Lissnera - budynek	-
E 2.16	ul. Wólczańska 45/47	zespół fabryczny Filipa Lissnera - budynek oficynowy	-
E 2.17	ul. Wólczańska 51	willa Juliusza Lange	-
E 2.18	ul. Wólczańska 55/59	budynek fabryczny należący do zespołu	-
E 2.19	ul. Wólczańska 55/59	budynek fabryczny należący do zespołu	-
E 2.20	ul. Wólczańska 55/59	budynek fabryczny należący do zespołu	- dopuszczenie nadbudowy o 2 kondygnacje i nie więcej niż 7 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E 2.21	ul. Wólczańska 61	kamienica - budynek frontowy	-
E 2.22	ul. Wólczańska 63	kamienica - budynek frontowy z oficyną północną	-
E 2.23	ul. Wólczańska 65	kamienica - budynek frontowy z oficyną	-
E 2.24	ul. Wólczańska 67	kamienica - budynek frontowy z oficyną	-
E 2.25	ul. A. Struga 15	kamienica - budynek frontowy z oficyną zachodnią	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
			oficyna: -
E 2.26	ul. A. Struga 17	kamienica - budynek frontowy z oficyną zachodnią	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
			oficyna: -
E 2.27	ul. A. Struga 19/21	zespół fabryczny "Bracia Lange Fabryka Maszyn i Odlewnia Żelaza" - budynek przemysłowy z 1895 r.	-
E 2.28	ul. A. Struga 19/21	zespół fabryczny "Bracia Lange Fabryka Maszyn	-

		i Odlewnia Żelaza" - budynek przemysłowy z ok. 1920 r.	
--	--	--	--

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.2.1	ul. Gdańska 64	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.2.2	ul. Gdańska 72	odbojniki przy bramie przejazdowej, pokrywa żeliwna w przejeździe bramowym
EH.2.3	ul. Gdańska 76	nawierzchnia podwórka
EH.2.4	ul. Wólczańska 43	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.2.5	ul. Wólczańska 63	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.2.6	ul. A. Struga 15	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.2.7	ul. A. Struga 17	nawierzchnia podwórka

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem, działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
- intensywność zabudowy – minimum 1,0 maksimum 3,5 z zastrzeżeniem terenu 2.3.MW/U, dla którego wynosi minimum 1,0 maksimum 4,0,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,
- w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,
- wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d oraz strefy „A”, dla której wysokość zabudowy wynosi minimum 18 m maksimum 36 m,
- dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
- powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
- dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
- dachy – o dowolnej geometrii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dla nowoprojektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD+T nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
- b) dla lokali usługowych w nowoprojektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 2.11	ul. Gdańska 84	budynek rezydencjalny G.W. Lange z 1912 r.	-

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy działki – minimum 0,5 maksimum 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m maksimum 21 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 8 m maksimum 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
 - d) dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 14 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 300 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.5.ZP/PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny placu publicznego,
 - c) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny sportu i rekreacji,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) parkingi powierzchniowe i garaże podziemne,
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 10%,
 - e) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0, maksimum 0,1;
- 2) parametry kształtowania zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) dla obiektów usługowo-handlowych – wysokość maksimum 4,0 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 12,0 m,
 - b) dla sanitariatów – wysokość maksimum 3,5 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 10,0 m²,
 - c) dachy – o dowolnej geometrii;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zagospodarowania placu publicznego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni,
 - b) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w strefie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej garażu ponad poziom terenu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów takich jak windy i wyjścia z garażu wyniesionych maksimum 3,5 m ponad poziom terenu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących parkingom wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 22. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.6.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
- b) tereny dróg, dojść i dojazdów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
- b) intensywność zabudowy – 0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;

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

3) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;

4) zakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych.

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

1) powierzchnia działki – minimum 170 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.4.MW/U, 3.5.MW/U i 3.6.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej,
- c) tereny garaży wielopoziomowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 3.1	ul. 6-go sierpnia 28	kamienica - budynek frontowy z oficynami	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu oficyny: -
E 3.2	ul. 6-go sierpnia 30	kamienica - budynek frontowy z oficynami	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje

			wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
			oficyny: -
E 3.3	ul. 6-go sierpnia 32	kamienica - budynek frontowy z oficynami	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
			oficyny: -
E 3.4	ul. S. Żeromskiego 42	kamienica - budynek frontowy	-
E 3.5	ul. S. Żeromskiego 44	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 3.6	ul. S. Żeromskiego 46	kamienica - budynek frontowy oficynami bocznymi	-
E 3.7	ul. S. Żeromskiego 52	Willa Karola i Emmy Prusse	-
E 3.8	ul. S. Żeromskiego 54	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 3.9	ul. S. Żeromskiego 56a	kamienica - budynek frontowy	-
E 3.10	ul. S. Żeromskiego 58	kamienica - budynek frontowy z oficyną	-
E 3.11	ul. S. Żeromskiego 60	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
E 3.12	ul. Gdańska 75	Willa miejska	-
E 3.13	ul. Gdańska 77a	dom rezydencjalny - budynek frontowy z oficynami bocznymi	-
E 3.14	ul. Gdańska 79	Willa Heleny Brodzkiej	-
E 3.15	ul. Gdańska 81	budynek handlowy Firmy ekspedycyjnej J. Lwowa	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
E 3.16	ul. Gdańska 81a	dom rezydencjonalny - budynek frontowy	-
E 3.17	ul. Gdańska 83	poradnia - budynek oficynowy	-
E 3.18	ul. Gdańska 91/93	kamienica - budynek frontowy	-
E 3.19	ul. Gdańska 91/93	kamienica - budynek frontowy	-
E 3.20	ul. Gdańska 95	kamienica - budynek	-

		frontowy z oficyną	
E 3.21	ul. A. Struga 29	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 3.22	ul. A. Struga 31	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 3.23	ul. A. Struga 33	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-
E 3.24	ul. A. Struga 35	kamienica - budynek frontowy (narożny) z oficyną wschodnią	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.3.1	ul. 6 Sierpnia 30	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.3.2	ul. S. Żeromskiego 46	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.3.3	ul. 6 Sierpnia 64	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.3.4	ul. Gdańska 77a	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.3.6	ul. A. Struga 31	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.3.7	ul. A. Struga 33	nawierzchnia podwórka

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem:
 - działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
 - strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”, dla której wynosi maksimum 100%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0 maksimum 3,0 z zastrzeżeniem:
 - działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 1,0 maksimum 3,5,
 - strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”, dla której wynosi minimum 1,0 maksimum 4,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,
- d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
- d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
- e) dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD+T nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 16,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.
- § 24. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.7.ZP/PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny placu publicznego,
 - c) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultu religijnego,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) parkingi powierzchniowe i garaże podziemne,
 - e) infrastruktura techniczna.
3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 10%,
 - e) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0, maksimum 0,1;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 20,0 m,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
 - 3) parametry kształtowania zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) dla obiektów usługowo-handlowych – wysokość maksimum 4,0 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 12,0 m²,
 - b) dla sanitariatów – wysokość maksimum 3,5 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 10,0 m²,

- c) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zagospodarowania przestrzeni placu publicznego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni,
 - b) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w strefie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej garażu ponad poziom terenu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów takich jak windy i wyjścia z garażu wyniesionych maksimum 3,5 m ponad poziom terenu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących garażom wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią.
- 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 10,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 25. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.8.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy: nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 4) zakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1.MW/U i 4.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny garaży wielopoziomowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,

b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 4.1	ul. Lipowa 44	kamienica - budynek frontowy	-
E 4.2	ul. Lipowa 56	kamienica - budynek frontowy	-
E 4.3	ul. S. Żeromskiego 59	kamienica - budynek frontowy	-
E 4.4	ul. S. Żeromskiego 61	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
E 4.5	ul. S. Żeromskiego 69	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E 4.6	ul. S. Żeromskiego 75	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
E 4.7	ul. S. Żeromskiego 77/79	Kamienica Rodziny Barskich - budynek frontowy z oficynami bocznymi	-
E 4.8	ul. A. Struga 37	kamienica - budynek frontowy narożny	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E 4.9	ul. A. Struga 41	kamienica - budynek frontowy	-
E 4.10	ul. A. Struga 43	kamienica - budynek frontowy narożny z oficyną wschodnią	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.4.1	ul. Lipowa 56	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.4.2	ul. S. Żeromskiego 75	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.4.3	ul. S. Żeromskiego 77/79	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.4.4	ul. A. Struga 43	odbojniki przy bramie przejazdowej

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem:

- działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”, dla której wynosi maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy – minimum 1,0 maksimum 3,5 z zastrzeżeniem:

- działek o powierzchni do 900 m², dla których wynosi minimum 1,0 maksimum 4,0,
- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”, dla której wynosi minimum 1,0 maksimum 4,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,

d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy – do 100%,
- intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,

b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,

d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,

e) dachy – kąt połaci dachowych do 25° oraz mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,

b) dachy – o dowolnej geometrii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,

b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1.MW/U i 5.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej,
- c) tereny garaży wielopoziomowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 5.1	ul. Lipowa 53	kamienica - budynek frontowy	-
E 5.2	ul. Lipowa 55	kamienica - budynek frontowy	-
E 5.3	ul. Lipowa 57	kamienica - budynek frontowy	-
E 5.4	ul. A. Struga 45	kamienica - budynek frontowy narożny	-
E 5.5	ul. A. Struga 47	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E 5.6	ul. S. Pogonowskiego 64	kamienica - budynek frontowy	-
E 5.7	ul. S. Pogonowskiego 66	kamienica - budynek frontowy	-
E 5.8	ul. S. Pogonowskiego 68	kamienica - budynek frontowy z oficyną północną	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.5.1	ul. 6 Sierpnia 50	nawierzchnia podwórka
EH.5.2	ul. S. Pogonowskiego 68	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.5.3	ul. Lipowa 63	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.5.4	ul. A. Struga 45	nawierzchnia podwórka
EH.5.5	ul. A. Struga 47	nawierzchnia podwórka

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem:

- działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”, dla której wynosi maksimum 95%,

b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,5, z zastrzeżeniem:

- działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 1,0, maksimum 4,0,

- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”, dla której wynosi minimum 1,0, maksimum 4,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi 5%,
- d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabudowy na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabudku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
 - d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
 - e) dachy – kąt połączy dachowych do 25° oraz mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
- 5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
- 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 28. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.3.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,

- b) drogi rowerowe,
- c) parkingi powierzchniowe i garaże podziemne,
- d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 10%,
 - e) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0, maksimum 0,1;
- 2) parametry kształtowania zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) dla obiektów usługowo-handlowych – wysokość maksimum 4,0 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 12,0 m²,
 - b) dla sanitariatów – wysokość maksimum 3,5 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 10,0 m²,
 - c) dachy – o dowolnej geometrii;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w strefie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej garażu ponad poziom terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów, takich jak: windy i wyjścia z garażu wyniesionych maksimum 3,5 m ponad poziom terenu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących garażom wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią;
- 4) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.1.MW/U i 6.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny garaży wielopoziomowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań

E 6.1	ul. S. Pogonowskiego 61/63	kamienica – budynek frontowy	-
E 6.2	ul. S. Pogonowskiego 65	kamienica – budynek frontowy	-

2) wskazuje się historyczny element zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.6.1	ul. 6 Sierpnia 56	nawierzchnia podwórka

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
- intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których minimum 1,0 maksimum 3,5
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi 5%,
- w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
- wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
- powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
- dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
- dachy – o dowolnej geometrii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
- dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²,
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 30. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.3.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej: minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
 - d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
 - e) dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 15 m, z zastrzeżeniem zabudowy położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której dopuszcza się wysokość do większej z wartości – 8 m lub do wysokości budynku istniejącego przyległego do tej granicy, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 31. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.4.UO obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 6.3	ul. S. Pogonowskiego 71	willa miejska	-

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 10 m, maksimum 21 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 8 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- d) dachy - kąt połaci dachowych do 25° oraz mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 14 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
- b) dachy – o dowolnej geometrii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 500 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 32. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.5.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
- b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny placu publicznego,

- b) tereny sportu i rekreacji,
- c) drogi rowerowe,
- d) parkingi powierzchniowe i garaże podziemne,
- e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 10%,
 - e) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0, maksimum 0,1;
- 2) parametry kształtowania zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) dla obiektów usługowo-handlowych – wysokość maksimum 4,0 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 12,0 m²,
 - b) dla sanitariatów – wysokość maksimum 3,5 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 10,0 m²,
 - c) dachy – kąt połąci dachowych do 25°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zagospodarowania przestrzeni placu publicznego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni,
 - b) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w strefie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej garażu ponad poziom terenu,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów, takich jak: windy i wyjścia z garażu wyniesionych maksimum 3,5 m ponad poziom terenu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących garażom wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.1.MW/U, 7.2.MW/U, 7.3.MW/U i 7.4.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny garaży wielopoziomowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
-------------------	---------------	---------------	---------------------------

planu			
E 7.1	ul. S. Żeligowskiego 42	kamienica - budynek frontowy	-
E 7.2	ul. S. Żeligowskiego 46	budynek przemysłowy dawnej farbiarni i wykończalni tkanin wełnianych Ludwika Wagnera - budynek frontowy oraz budynki techniczne (kotłownia z kominem)	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E 7.3	ul. 6-go Sierpnia 70a	kamienica - budynek frontowy	-
E 7.4	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 33/35	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
E 7.5	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 39	willa miejska	-
E 7.6	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 49	kamienica - budynek frontowy	-
E 7.7	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 51	kamienica – budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu
E 7.8	ul. A. Struga 58	kamienica – budynek frontowy z oficyną wschodnią i południową	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.7.1	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 47	nawierzchnia podwórka, wzdłuż zabudowy oficynowej
EH.7.2	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 49	nawierzchnia podwórka, odbojnik przy bramie przejazdowej
EH.7.3	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 51	nawierzchnia podwórka

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem:

- terenów 7.2.MW/U i 7.3.MW/U, dla których wynosi maksimum 80%,
- działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 80%,
- stref oznaczonych na rysunku planu symbolami „A” i „B”, dla których wynosi maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum 3,5, z zastrzeżeniem:

- terenów 7.2.MW/U i 7.3.MW/U, dla których wynosi minimum 1,0, maksimum 4,0,

- stref oznaczonych na rysunku planu symbolami „A” i „B”, dla których wynosi minimum 1,0, maksimum 5,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem:
 - terenów 7.2.MW/U i 7.3.MW/U dla których wynosi minimum 5%,
 - działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,
- d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy: minimum 12 m, maksimum 21 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m z zastrzeżeniem lit. c i d oraz:
 - terenów 7.2.MW/U i 7.3.MW/U, dla których wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m,
 - strefy „A”, dla której wysokość zabudowy wynosi minimum 12 m, maksimum 35 m,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej, z zastrzeżeniem zabudowy lokalizowanej wzdłuż ulicy nowo projektowanej 8.KDD, dla której różnicy pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej nie określa się,
 - d) dachy: kąt połączy dachowych do 25° i mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic: KDZ, KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
- 5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², z zastrzeżeniem terenu 7.2.MW/U, dla którego ustala się minimalną powierzchnię 500 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
- 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m², z zastrzeżeniem terenu 7.2.MW/U, dla którego wynosi 500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 34. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.5.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojść i dojazdów;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 4) zakaz wykonywania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.1.MW/U i 8.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny garaży wielopoziomowych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczegółny zakres działań
E 8.1	ul. A. Struga 46	kamienica - budynek frontowy i oficyny	-
E 8.2	ul. A. Struga 48	kamienica- budynek frontowy i oficyna zachodnia	-
E.8.3	ul. Lipowa 72	niciarnia Oskara Mixa - budynek fabryczny	-
E 8.4	ul. S. Żeromskiego 85	kamienica - budynek frontowy i oficyny	-
E 8.6	ul. M. Skłodowskiej-Curie 13/ ul. Lipowa 72	willa miejska Henryka Ferenbacha	-

- 2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol	Adres	Historyczny element zagospodarowania
--------	-------	--------------------------------------

na rysunku planu		
EH.8.1	ul. A. Struga 46	nawierzchnia podwórka, odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.8.2	ul. Lipowa 68/70	nawierzchnia podwórka, odbojnik przy bramie przejazdowej

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu 8.1.MW/U wynosi maksimum 80%,
- dla terenu 8.2.MW/U wynosi maksimum 60%,
- dla strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” wynosi maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 8.1.MW/U wynosi minimum 1,0, maksimum 3,5,
- dla terenu 8.2.MW/U wynosi minimum 1,0, maksimum 2,5,
- dla strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” wynosi minimum 1,0, maksimum 5,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 8.1.MW/U wynosi minimum 10%,
- dla terenu 8.2.MW/U wynosi minimum 25%, z zastrzeżeniem lit. d,
- dla strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% zostaje obniżony o nie więcej niż 5% w przypadku dokonywania nasadzeń drzew liściastych o obwodzie pnia wynoszącym minimum 30 cm mierzonym na wysokości 1 m, z uwzględnieniem zasady, że każde drzewo zastępuje 45 m² terenu biologicznie czynnego,

e) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy – do 100%,
- intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,

b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabudowy na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabudku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,

d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,

e) dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,

b) dachy – o dowolnej geometrii;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m², z zastrzeżeniem terenu 8.2.MW/U, dla którego ustala się minimalną powierzchnię 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 600 m², z zastrzeżeniem terenu 8.2.MW/U, dla którego wynosi minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 36. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.3.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 8.5	ul. S. Żeromskiego 87	Drukarnia M. Petersilge, Z. Manitiusa i A. Hessena - budynek frontowy i oficyna	-

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 4,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy – minimum 12 m, maksimum 23 m,
 - c) dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 22 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 37. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.4.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się historyczny element zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.8.3	ul. A. Struga 50	pompa wody

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
- 2) parametry kształtowania zabudowy - nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni.
- 4) zakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 14,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny garaży wielopoziomowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
 - b) infrastruktura techniczna.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególny zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 9.1	ul. A. Struga 52	kamienica - budynek frontowy narożny	-
E 9.2	ul. A. Struga 54	kamienica - budynek frontowy	- dopuszczenie nadbudowy budynku frontowego o 1 kondygnację i nie więcej niż 4 m, - dopuszczenie zmiany geometrii dachu, - dla elewacji frontowej obowiązuje wycofanie ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
E 9.3	ul. A. Struga 56	kamienica - budynek frontowy z oficyną zachodnią	-
E 9.4	ul. S. Pogonowskiego 82	budynek frontowy przemysłowy	-
E 9.6	ul. Lipowa 75	kamienica - budynek frontowy	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.9.1	ul. A. Struga 54	nawierzchnia podwórka
EH.9.2	ul. S. Pogonowskiego 76	odbojniki przy bramie przejazdowej
EH.9.3	ul. S. Pogonowskiego 78	nawierzchnia podwórka

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
- intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 1,0, maksimum 4,0,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,
- w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
- wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,

- c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
- d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
- e) dachy – kąt połąci dachowych do 25° oraz mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
- 5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
- 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 16,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 39. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.2.U i 9.3.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) parkingi powierzchniowe,
 - c) garaże podziemne i naziemne,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 9.7	ul. M. Skłodowskiej -Curie 15/17	budynek narożny (lecznicy)	-

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 4,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 8%, z zastrzeżeniem terenu 9.2.U, dla którego wynosi minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej: minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem terenu 9.2.U, dla którego ustala się wysokość zabudowy frontowej minimum 7 m, maksimum 21 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej od 7 m do 15 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabytku na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabytku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
- d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- e) dachy – kąt połąci dachowych do 25°;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 15 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
- b) dachy – o dowolnej geometrii;

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 200 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 40. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.4.UO obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże podziemne i naziemne,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 9.5	ul. S. Pogonowskiego 90	budynek oficynowy	-

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 2,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,

- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
 - d) dachy – kąt połaci dachowych do 25°;
 - 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 16 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 200 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki – minimum 1 200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 41. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.5.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny rekreacji,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 0, maksimum 10 m,
 - b) dachy – kąt połaci dachowych do 25°;
- 3) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 4) zakaz wykonywania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1.MW/U i 10.2.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej,
- c) tereny garaży wielopoziomowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 10.1	ul. Struga 60	kamienica - budynek narożny	-
E 10.2	ul. Pogonowskiego 79	kamienica - budynek frontowy	-
E 10.3	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 48	kamienica - budynek narożny	-
E 10.4	ul. Pogonowskiego 85	oficyna mieszkalna (północna), ogrodzenie	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.10.1	ul. Pogonowskiego 85	nawierzchnia podwórka
EH.10.2	ul. Pogonowskiego 87	nawierzchnia podwórka
EH.10.3	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 50	nawierzchnia podwórka, odbojniki przy bramie przejazdowej

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 1,0, maksimum 3,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,
- d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,

- c) dla zabudowy w granicy działki, przylegającej do zabudowy na działce sąsiedniej dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości tego zabudku, nie więcej jednak niż wysokość zabudowy frontowej,
 - d) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
 - e) dachy – kąt połączy dachowych do 25° oraz mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
- a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², z zastrzeżeniem terenu 10.2.MW/U, dla którego ustala się minimalną powierzchnię 2 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m², z zastrzeżeniem terenu 10.2.MW/U, dla którego wynosi minimum 2 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m, z zastrzeżeniem terenu 10.2.MW/U, dla którego wynosi minimum 25,0 m;
 - 3) położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 43. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.3.UO obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,7, maksimum 2,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
- d) dachy – kąt połaci dachowych do 25°;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 16 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.
- 4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
- 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11.1.MW/U, 11.2.MW/U i 11.3.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny garaży wielopoziomowych z wyłączeniem terenu 11.3.MW/U;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
 - b) garaże nadziemne i podziemne - wyłącznie dla terenu 11.3.MW/U,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E 11.2	ul. Łąkowa 10	kamienica - budynek frontowy z oficynami	-

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem:
 - działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi maksimum 75%,
 - terenu 11.3.MW/U, dla którego wynosi maksimum 100%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 3,5, z zastrzeżeniem:
 - terenu 11.1.MW/U, dla którego wynosi minimum 1,0, maksimum 3,0,
 - terenu 11.3.MW/U, dla którego wynosi minimum 3,5, maksimum 8,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%, z zastrzeżeniem:
 - działek o powierzchni mniejszej niż 900 m², dla których wynosi minimum 5%,
 - terenu 11.3.MW/U, dla którego wynosi minimum 5%,

- d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
- powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej, z zastrzeżeniem terenu 11.3.MW/U, którego ten zapis nie dotyczy,
 - b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c i terenu 11.3.MW/U, dla którego wysokość zabudowy wynosi maksimum 30 m, a minimalna wysokość elewacji frontowej od strony terenu 1.KDZ i 4.KDL wynosi 18 m,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej, z zastrzeżeniem terenu 11.3.MW/U, którego ten zapis nie dotyczy,
 - d) dachy – kąt połączy dachowych do 25° oraz mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
- a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:
 - budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - terenu 11.3.MW/U dla którego wynosi maksimum 16 m,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic: KDZ, KDL i KDD nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², z zastrzeżeniem terenu 11.2.MW/U, dla którego ustala się minimalną powierzchnię 2 000 m² oraz terenu 11.3.MW/U, dla którego ustala się minimalną powierzchnię 1 400 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m², z zastrzeżeniem terenu 11.2.MW/U dla którego wynosi minimum 2 000 m² oraz terenu 11.3.MW/U, dla którego wynosi minimum 1 400 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 12,0 m, z zastrzeżeniem terenu 11.2.MW/U dla którego wynosi minimum 15,0 m oraz terenu 11.3.MW/U, dla którego wynosi minimum 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 45. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.4.UO obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E11.1	ul. Łąkowa 4	zespół fabryczny B. A. Gliksmana - budynek fabryczny z kominem fabrycznym	-

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 65%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 18 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 10 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 10 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej,
- d) dachy – kąt połaci dachowych do 25°;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 16 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla której maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
- b) dachy – o dowolnej geometrii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 46. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 11.5.ZP i 11.6.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
- b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny sportu i rekreacji,
- b) drogi rowerowe,
- c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0%,
 - b) intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych: maksimum 10%,
 - e) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0, maksimum 0,1;
- 2) parametry kształtowania zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) dla obiektów usługowo-handlowych – wysokość maksimum 4,0 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 12,0 m²,
 - b) dla sanitariatów – wysokość maksimum 3,5 m, powierzchnia pojedynczego obiektu maksimum 10,0 m²,
 - c) dachy – o dowolnej geometrii;
- 3) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w strefie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) nakaz zagospodarowania terenu jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 47. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.KDL, 1.KDD+T, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD i 8.KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice oraz ulice z torowiskiem tramwajowym klasy: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe, zieleń, miejsca postojowe dla samochodów,
 - b) wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, wyłącznie o funkcji ogródków gastronomicznych, wystaw artystycznych, kiosków prasowych, kwiaciarni, punktów informacji turystycznej i sprzedaży pamiątek,
 - e) dla terenów 2.KDD i 3.KDD - ul. Lipowa, 4.KDD i 5.KDD - ul. S. Pogonowskiego, 6.KDD i 7.KDD - ul. 28. Pułku Strzelców Kaniowskich oraz 8.KDD (nowo projektowana) - urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ – ul. Generała Lucjana Żeligowskiego:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem, a wschodnią linią rozgraniczającą - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 3,0 m do 22,5 m,
 - c) nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej;

- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDZ – ul. Łąkowa:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem, a wschodnią linią rozgraniczającą - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 3,4 m do 27,6 m,
 - c) nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL – ul. Wólczańska:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,8 m do 17,5 m;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL – ul. Stefana Żeromskiego:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 18,0 m do 19,0 m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDL – ul. Stefana Żeromskiego:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 19,0 m do 20,0 m;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDL – ul. Andrzeja Struga:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 13,0 m do 33,5 m;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDL – ul. Andrzeja Struga:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,5 m do 19,0 m;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDL – ul. Marii Skłodowskiej-Curie:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 16,0 m do 21,6 m
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDL – ul. Marii Skłodowskiej-Curie:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,7 m do 19,3 m;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDL – ul. Marii Skłodowskiej-Curie:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 42,5 m do 43,5 m;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD+T – ul. Gdańska:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 17,6 m do 22,7 m,
 - d) nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD – ul. Lipowa:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 14,7 m do 17,1 m;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD – ul. Lipowa:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 13,9 m do 17,8 m;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD – ul. kpt. S. Pogonowskiego:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 15,7 m do 17,6 m;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDD – ul. kpt. S. Pogonowskiego:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 15,8 m do 19,4 m;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDD – ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich:

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 17,3 m do 19,6 m;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDD – ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 17,3 m do 18,5 m,
- 18) dla ulicy nowoprojektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 13,0 m do 16,5 m.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 48. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) zieleni,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

§ 49. 1. Dla terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDX, 2.KDX, 3.KDX i 4.KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) zieleni,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,0 m do 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

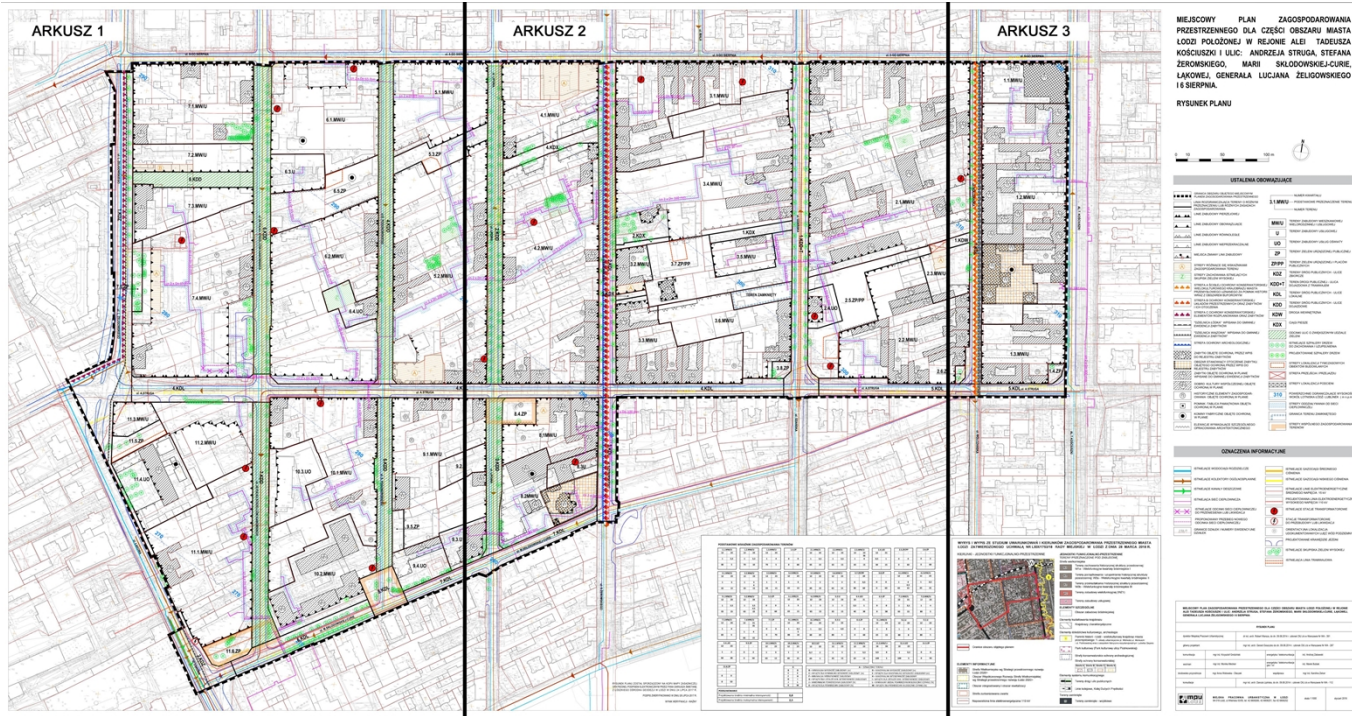
§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

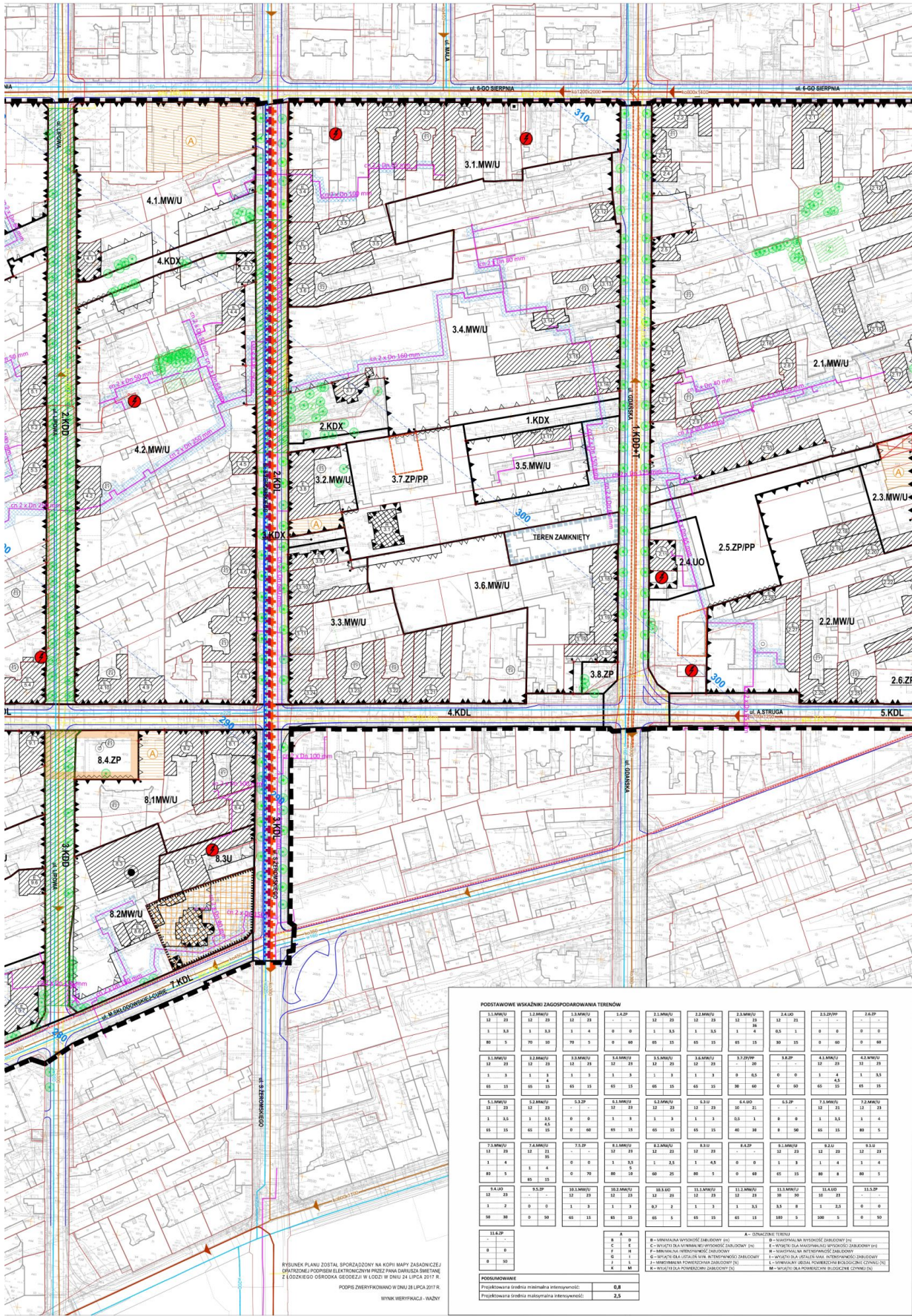
§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

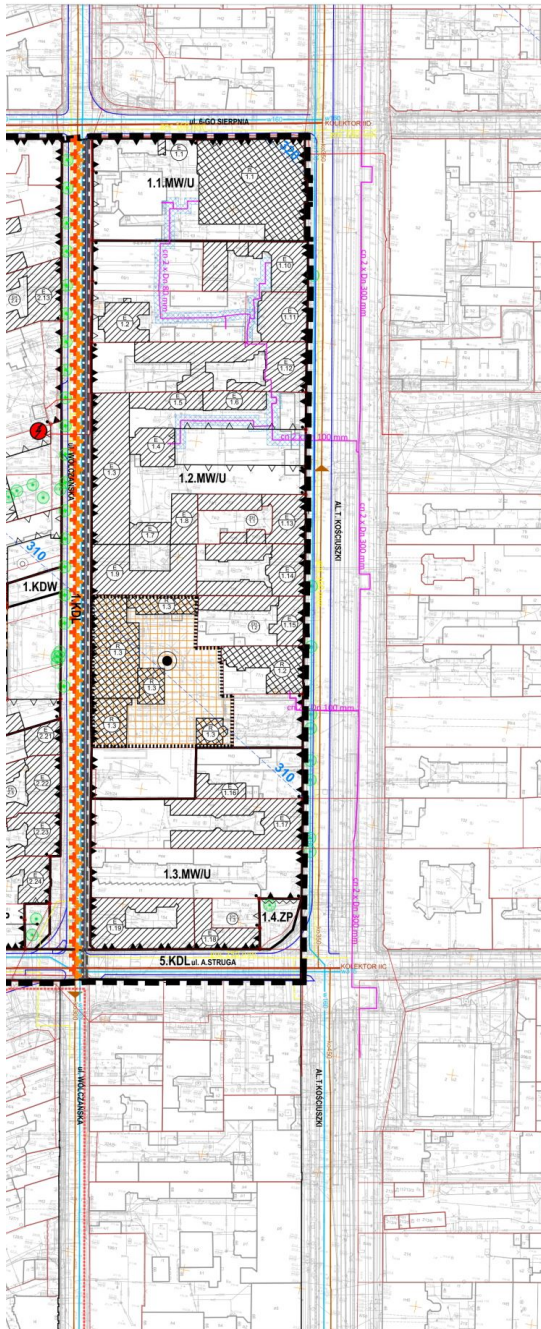

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI/212/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.







USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		NUMER KWARTAŁU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		NUMER TERENU
	LINIE ZABUDOWY PIERZEWOWEJ		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE		TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁE		TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
	MIEJSCA ZMIANY LINII ZABUDOWY		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I PLACÓW PUBLICZNYCH
	STREFY RÓŻNIĄCE SIĘ WSKAŹNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
	STREFY ZACHOWANIA ISTNIEJĄCYCH SKUPISK ZIELENI WYSOKIEJ		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA DOJAZDOWA Z TRAMWAJEM
	STREFA A ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WIEŁOKULTUROWEGO KRAJOBRAZU MIASTA PRZEMYSŁOWEGO UZNANEGO ZA POMNIK HISTORII WRAZ Z OBSZAREM BUFOROWYM		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
	STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ ZABYTEKÓW I ICH OTOCZENIA		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	STREFA C OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTEKÓW		DROGA WEWNĘTRZNA
	"DZIELNICA ŁÓDKA" WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW		CIĄGI PIESZE
	"DZIELNICA WIĄZOWA" WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW		ODCINKI ULIC O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ		ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPEŁNIENIA
	ZABYTEKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW		PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	OBSZAR STANOWIĄCY OTOCZENIE ZABYTEKU OBJĘTEGO OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW		STREFY LOKALIZACJI TYMCZASOWYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
	ZABYTEKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW		STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU
	DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		STREFY LOKALIZACJI PODCIENI
	HISTORYCZNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚCI WOKÓŁ LOTNISKA ŁÓDŹ- LUBLINEK (m n.p.m.)
	POMNIK -TABLICA PAMIĄTKOWA OBJĘTA OCHRONĄ W PLANIE		STREFY ODDZIAŁYWANIA OD SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	KOMINY FABRYCZNE OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	ELEWACJE WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO		STREFY WSPÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOSPŁAWNE		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE		ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA		PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCE ODCINKI SIECI CIEPŁOWNICZEJ DO PRZENIESIENIA LUB LIKWIDACJI		ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE
	PROPONOWANY PRZEBIEG NOWEGO ODCINKA SIECI CIEPŁOWNICZEJ		STACJE TRANSFORMATOROWE DO PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	GRANICE DZIAŁEK I NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK		ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
			PROJEKTOWANE KRAWĘDZIE JEZDNI
			ISTNIEJĄCE SKUPISKA ZIELENI WYSOKIEJ
			ISTNIEJĄCA LINIA TRAMWAJOWA

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VI/212/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. i od 13 listopada 2018 r. do 12 grudnia 2018 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 lutego 2018 r. wpłynęło 16 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7985/VII/18 z dnia 12 marca 2018 r. oraz zarządzeniem Nr 8932/VII/18 z dnia 13 lipca 2018 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag w zakresie uwagi nr 9, rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Rozpatrzenie uwag nastąpiło zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzeń. Dziesięć uwag zostało uwzględnionych w całości, tj. uwagi nr: 1, 2, 3, 4, 6, 10, 12, 14, 15, 16. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 13 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Lipowej 73 - działka nr 41/3 obr. P-20

Pani Dorota Wróblewska - Zastępca Dyrektora Krajowego Centrum Ochrony Radiologicznej w Ochronie Zdrowia złożyła uwagę, w której zwróciła się o uwzględnienie w projekcie planu miejscowego usytuowania docelowej siedziby KCOR w nieruchomości przy ul. Lipowej 73. Obecnie realizowane są procedury ustanawiające trwały zarząd na rzecz Krajowego Centrum Ochrony Radiologicznej wobec nieruchomości przy ulicy Lipowej 73 celem utworzenia docelowej siedziby Centrum. Zadania Krajowe Centrum Ochrony Radiologicznej zostały określone w art. 33 ust. 3 i 4 oraz uszczegółowione w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 4 maja 2006 r. w *sprawie organizacji, trybu działania i szczegółowych zadań Krajowego Centrum Ochrony Radiologicznej w Ochronie Zdrowia* (Dz. U. z 2006 r. Nr 85, poz. 592 oraz z 2011 r. Nr 35, poz. 180). Do najważniejszych zadań jednostki należy monitorowanie stanu ochrony radiologicznej wynikającego ze stosowania promieniowania jonizującego w celach medycznych oraz przeprowadzanie okresowej oceny dawki dla ludności, wynikającej z medycznych zastosowań promieniowania jonizującego. Dodatkowo, jednostka zapewnia wsparcie merytoryczne i fachowe doradztwo właściwym komórkom organizacyjnym wojewódzkich stacji sanitarno-epidemiologicznych w zakresie medycznych zastosowań promieniowania jonizującego, a ponadto opracowuje metody i procedury badań parametrów technicznych urządzeń radiologicznych. Ponadto, do obligatoryjnych zadań KCOR należy opiniowanie projektów przepisów w dziedzinie ochrony radiologicznej pacjenta. Ważnym aspektem działalności jest również prowadzenie działalności szkoleniowej z zakresu ochrony radiologicznej, a także opracowanie, tłumaczenie oraz publikowanie materiałów szkoleniowych. W ramach KCOR funkcjonują dwa laboratoria: Dozymetrii i Kontroli Jakości

prowadzące wyłącznie fizyczne pomiary nieniszczące. Laboratoria nie prowadzą żadnej działalności związanej z wytwarzaniem bądź emisją substancji promieniotwórczych lub chemicznych. W związku z projektowaną nowelizacją ustawy - Prawo atomowe zadania KCOR zostaną istotnie rozszerzone. W świetle nowelizowanych przepisów, oprócz dotychczasowej działalności, do zadań jednostki należeć będzie również obsługa administracyjno-techniczna komisji ds. procedur i audytów klinicznych zewnętrznych w zakresie opracowania wzorcowych procedur radiologicznych, prowadzenia audytów klinicznych zewnętrznych oraz przeprowadzania okresowej oceny jakości wykonywania badań przesiewowych. Ponadto katalog zadań jednostki zostanie poszerzony o prowadzenie Centralnego Rejestru Danych o Ekspozycjach Medycznych oraz Centralnego Rejestru Ekspozycji Niezamierzonych i Narażeń Przypadkowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Nieuwzględnienie uwagi wynika ze względów formalnych. Projekt planu umożliwia lokalizację wnioskowanej funkcji w ramach przeznaczenia terenu. Z tego względu projekt planu nie wymaga zmiany ustaleń.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 41 - działka nr 80 obr. P-19

Pan R. K. złożył uwagę w której kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dotyczące działki o nr. 80. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy wnioskuję o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem złożonych uwag do projektu planu we wskazanej jego części, gdyż w obecnej postaci projekt planu dotyczący działki nr 80 narusza zasady uchwalania planów miejscowych. W szczególności zasady proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania poprzez brak wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego właściciela działki nr 80 oraz arbitralnego, nieuwzględniającego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z działki nr 80 przez jego właściciela, uniemożliwiając gospodarcze i społeczne wykorzystanie budynku zlokalizowanego na tej działce oraz kontynuację zamierzeń budowlanych zmierzających do pełnego wykorzystania możliwości inwestycyjnych tej działki.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób - cyt: *"Jestem właścicielem nieruchomości położonej przy ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 41 stanowiącej działkę nr 80. Nieruchomość ma regularny kształt i powierzchnię 4.704 m² pozwalającą na realizację szeregu inwestycji. Na nieruchomości znajduje się obecnie kamienica, zajmująca prawie całą szerokość nieruchomości i granicząca bezpośrednio z ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Kamienica ze względu na wewnętrzny układ komunikacyjny kamienicy nie może być wyburzona częściowo lecz wyłącznie rozebrana całkowicie. Kamienica jest w stanie wymagającym poważnego remontu. W dniu 26 października 2017 r. dokonano do Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi, zgłoszenia robót budowlanych polegających na: 1) naprawie dachu i obróbek, 2) naprawie tynków, 3) wymianie stolarki, 4) wymianie podłóg. oprócz prac wymienionych w zgłoszeniu wykonywane będą prace remontowe nie wymagających zgłoszenia. Będą to między innymi: naprawy instalacji elektrycznej, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej, rozprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania, montaż kaloryferów, prace naprawcze sufitów, klatek schodowych oraz wiele innych prac koniecznych przy remoncie. Prace te już zostały rozpoczęte oraz zaciągnięto już zobowiązania finansowe na poczet remontu. Zawierane są także przedwstępne umowy na najem lokali w odremontowanej kamienicy. Po wyremontowaniu kamienicy planuję dobudować osiedle mieszkaniowe na co pozwala wielkość i kształt nieruchomości. W tym celu zamierzam zmienić złożony już*

w ubiegłym roku wniosek o warunki zabudowy na osiedle mieszkaniowe, który zakładał wyburzenie kamienicy. Cała nieruchomość do tej pory ma charakter działki budowlanej i wykorzystywana jest zgodnie z tym przeznaczeniem.

Projekt planu miejscowego przewiduje podział nieruchomości na trzy części o różnym przeznaczeniu. Część, środkowa rozdzielająca nieruchomość jest terenem oznaczonym symbolem 7.6.ZP o przeznaczeniu podstawowym: teren zieleni urządzonej publicznej. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje m.in. tereny rekreacji, dojścia i dojazdy do budynków, drogi rowerowe. Ta część nieruchomości stanowi przedłużenie terenu oznaczonego symbolem 7.6 ZP zlokalizowanego na części działki nr 79/19, stanowiąc jego przedłużenie do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Pozostała część nieruchomości jest terenem oznaczonym symbolem 7.1.MW/U (część, północna) i 7.2.MW/U (część południowa). Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych tymi symbolami jest zgodne z dotychczasowym sposobem zabudowy i zagospodarowania oraz sposobem wykorzystywania nieruchomości.

Przewidziane w projekcie planu miejscowego podzielenie nieruchomości na trzy odrębne części o różnym przeznaczeniu spowoduje niemożność, realizacji zamierzeń inwestycyjnych zakładających wykorzystanie na ich potrzeby całego obszaru nieruchomości, w tym jej części środkowej oraz sprawi, że po podziale pozostaną dwie małe działki po ok. 1.700 m², których możliwości i atrakcyjność inwestycyjna w porównaniu do stanu wyjściowego jest wręcz minimalna. Podział nieruchomości na trzy tereny o zupełnie odmiennych przeznaczeniach powoduje, że niemożliwy będzie jednolity sposób korzystania z działki oparty na jej dotychczasowym przeznaczeniu i zabudowie.

Urządzenie na środkowej części nieruchomości inwestycji celu publicznego obsługującej ruch drogowy pomiędzy ul. Żeligowskiego a ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich powoduje konieczność wyburzenia kamienicy przyległej do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Dokonując tego wyburzenia i rezygnując z rozpoczętych zamierzeń inwestycyjnych poniosę jako właściciel nieruchomości niepowetowaną szkodę. W dobrej wierze dokonałem zakupu kilka lat temu nieruchomości od Miasta w celach inwestycyjnych, uzyskując stosowne decyzje o warunkach zabudowy, dziś zaś zostałem zaskoczony rozwiązaniami unicestwiającymi moje zamierzenia mające w pełni racjonalny i gospodarczo uzasadniony sens.

Z tych względów nie zamierzam wyburzać kamienicy przyległej do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich i kontynuuję jej remont. Nie zamierzam także rezygnować z pozostałych zamierzeń inwestycyjnych na nieruchomości wykorzystujących jej potencjał inwestycyjny nieruchomości. Realizacja zamierzenia planistycznego na nieruchomości możliwa byłaby wyłącznie po wykupieniu przez miasto Łódź mojej nieruchomości, a także działek nr 79/19 i nr 79/20.

Pragnę podkreślić także, że możliwości realizacji zamierzenia planistycznego możliwa jest na terenach gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości lub terenach prywatnych, lecz nie mających takiej możliwości zagospodarowania jak moja nieruchomość.

Wskazane powyżej fakty uzasadniają moim zdaniem wniosek, iż projekt planu miejscowego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę nr 80 narusza zasady uchwalania planów miejscowych, w szczególności zasadę proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania. Organ planistyczny nie wyważył w sposób właściwy interesu publicznego i interesu prywatnego, nie przewidział negatywnych konsekwencji gospodarczych i społecznych w wyniku uniemożliwienia zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem, nie przeanalizował w sposób właściwy realności zamierzenia planistycznego w kontekście braku zgody właścicieli działek nr 79/19, 79/20 oraz mojej na zmiany w dotychczasowym sposobie korzystania z tych działek, w szczególności na wyburzenie położonych na nich budynków i zaniechanie zamiarów inwestycyjnych. Zamierzenie planistyczne dotyczące mojej nieruchomości ustalone zostało w sposób arbitralny, nieuwzględniający dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z tej nieruchomości oraz działek nr 79/19 i nr 79/20, a także nieuwzględniający możliwości realizacji zamierzenia planistycznego na terenach gminnych

położonych w bezpośrednim sąsiedztwie mojej nieruchomości lub terenach prywatnych, lecz nie mających takiej możliwości zagospodarowania jak moja nieruchomość.

Wobec powyższych racji uzasadnione jest aby projekt planu miejscowego został zmieniony w ten sposób, aby całość nieruchomości stanowiącej działkę nr 80 została zakwalifikowana do terenu o oznaczeniu MW/U i otrzymała jednolite przeznaczenie, zgodne przeznaczeniem dotychczasowym."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy Miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki Miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądaných standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki prywatne wszędzie tam, gdzie wykorzystanie zasobów gminnych jest niemożliwe lub gdzie zasobów tych brak. Należy zaznaczyć, że każdorazowe przeznaczenie pod realizację funkcji publicznych części działek poprzedzone było analizą możliwości wykorzystania inwestycyjnego pozostałych części tych działek. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzenie uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym, co uzasadnia wskazanie realizacji części zadań publicznych na działkach obecnie niestanowiących własności Miasta. Choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Przeprowadzenie przez nieruchomość wskazaną w uwadze publicznego zielonego pasażu pozwoli nie tylko na zwiększenie jakości estetycznej przestrzeni, ale też udrożnienie komunikacyjne otwierające nowe możliwości wprowadzenia zabudowy do wnętrza kwartału, którego obecne zainwestowanie kubaturowe o bardzo złej kondycji, dalece odbiega od pożądaných standardów. Możliwość wymiany istniejącej i lokalizacji nowej zabudowy ukształtowanej w sposób wykorzystujący bezpośredni dostęp do przestrzeni publicznej stanowi wartość przekładającą się bezpośrednio na wzrost atrakcyjności całej nieruchomości, zarówno dla rozwoju zaproponowanej w projekcie planu funkcji usługowej jak i mieszkalnej. Wyznaczenie terenu publicznego skutkować będzie przyjęciem przez Miasto obowiązku zagospodarowania oraz bieżącego utrzymania tego terenu. Rozumiejąc jednak argumenty przywołane w uwadze, zostaną podjęte dalsze prace nad projektem planu, których celem będzie optymalizacja rozwiązań projektowych pod kątem zagwarantowania możliwości inwestycyjnych nieruchomości zgodnie z obowiązującymi standardami.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. Żeligowskiego 44A - działka nr 79/19 obr. P-19 oraz działki przy ul. Żeligowskiego 46 - działka nr 79/20 obr. P-19

Pan M. K., Pani E. K., Pani A. J-K., Pan R. K. złożyli uwagę w której kwestionują część ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dotyczące działki przy ul. Żeligowskiego 44A o nr. 79/19 i działki przy ul. Żeligowskiego 46 o nr. 79/20. Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy wnioskują o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem złożonych uwag do projektu planu we wskazanej jego części, gdyż w obecnej postaci projekt planu dotyczący działki nr 79/19 i działki nr 79/20 narusza zasady uchwalania planów miejscowych. W szczególności zasadę proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania poprzez brak wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego właścicieli działki nr 79/19 i nr 79/20 oraz arbitralnego, nieuwzględniającego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z obu działek przez ich współwłaścicieli, uniemożliwiając gospodarcze i społeczne wykorzystanie zabudowań obu działek oraz kontynuację zamierzeń budowlanych zmierzających do stworzenia nowych i poprawienia istniejących warunków korzystania z budynków zlokalizowanych na obu działkach.

Treść uwagi wnioskodawcy uzasadnili w następujący sposób - cyt: " Ewa i Marek Kacprzak oraz Agata Jaworska-Kacprzak są współwłaścicielami działki położonej przy ul. Żeligowskiego 44A o nr 79/19 natomiast Ewa i Marek Kacprzak oraz Radosław Kacprzak są współwłaścicielami działki położonej przy ul. Żeligowskiego 46 o nr 79/20. Obie działki nr 79/19 i nr 79/20 pomimo podziału geodezyjnego i prawnego, stanowią z gospodarczego i funkcjonalnego punktu widzenia jedną nieruchomość. Działki połączone są wspólnymi instalacjami: wodnymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i siecią centralnego ogrzewania, instalacjami teleinformatycznymi oraz ciągami komunikacyjnymi. Do niedawna jeszcze stanowiły jedną działkę nr 79/5, która ze względów prawnych została podzielona na dwie.

Na terenie obu działek znajduje się budynek główny o powierzchni ok. 2.500 m² oraz kilka mniejszych budynków o łącznej powierzchni ok. 3.500 m². W budynkach znajdują się sklepy, przychodnie NFZ, gabinety lekarskie, biura oraz powierzchnie towarzyszące np. magazyny. Znajdują się także nieliczne miejsca parkingowe dla najemców oraz niewielki parking dla klientów.

Działka nr 79/20 o powierzchni 1.920 m² jest prawie w 100% zabudowana i nie może funkcjonować samodzielnie, gdyż brak na niej miejsc parkingowych, placu do manewrowania samochodów, itp. Działka nr 79/19 o powierzchni 2.868 m² jest zabudowana w ok. 40%. Na działce znajdują się także budynki, których obsługa wymaga dostępu oraz miejsc parkingowych. Powierzchnia niezabudowana, dostępna do użytkowania, przeznaczona na drogi, dojścia, miejsca parkingowe, śmietnik i inne urządzenia infrastrukturalne niezbędne do funkcjonowania budynków zarówno na tej działce, jak i na działce 79/20, wynosi ok. 1.300 m².

Projekt planu miejscowego przewiduje przecięcie działki nr 79/19 na dwie bez mała równe części. Część przylegająca do działki 79/20 jest terenem oznaczonym symbolem 7.6.ZP o przeznaczeniu podstawowym: teren zieleni urządzonej publicznej. Przeznaczenie uzupełniające obejmuje m.in. tereny rekreacji, dojścia i dojazdy do budynków, drogi rowerowe. Pozostała część działki nr 79/19 jest terenem oznaczonym symbolem 7.1.MW/U. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego tym symbolem jest zgodne z dotychczasowym sposobem zabudowy i zagospodarowania oraz sposobem wykorzystania działki nr 79/19.

Podział działki nr 79/19 na dwa tereny o zupełnie odmiennych przeznaczeniach powoduje, że niemożliwy będzie jednolity sposób korzystania z działki oparty na jej dotychczasowym przeznaczeniu i zabudowie. Urządzenie na połowie powierzchni działki inwestycji celu publicznego obsługującej ruch drogowy pomiędzy ul. Żeligowskiego a ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich spowoduje zredukowanie dostępnego, niezabudowanego terenu niemal do zera. Niemożliwe będzie ulokowanie na terenie nieruchomości

nadziemnych miejsc parkingowych dla najemców lokali użytkowych i ich klientów, utrudniony lub uniemożliwiony zostanie dostęp do części budynków na działce nr 79/19 i nr 79/20, nie będzie miejsca na ustawienie śmietników na segregowane odpady, które ze względu liczbę i powierzchnię lokali wymagają także stosunkowo dużo miejsca. Niemożliwe będzie zabezpieczenie placu do zawracania samochodu straży pożarnej. Podsumowując, należy jednoznacznie stwierdzić, że niemożliwe będzie normalne, zgodne z przepisami oraz wymaganiami i przyjętymi standardami funkcjonowanie lokali użytkowych zlokalizowanych na działce nr 79/19 i nr 79/20 w zakresie usług i handlu. Należy w tej sytuacji liczyć, się z tym, że ponad 40 firm (w tym blisko połowa to lekarze), czyli blisko 250 osób świadczących usługi albo całkowicie zrezygnuje z prowadzenia działalności w tym miejscu albo poniosą oni dotkliwe straty w skutek niezadawalającej obsługi ich klientów. Nie trzeba udowadniać, że straty te przełożą się także na istotną szkodę dla właścicieli działki nr 79/19 i nr 79/20 oraz w sposób znaczący odbiją się na wartości tych nieruchomości. Realizacja zamierzeń planistycznych w odniesieniu do działki nr 79/19 jest równoznaczna z wyrządzeniem bezpośredniej szkody właścicielom działki nr 79/19 i nr 79/20.

Podkreślenia wymaga, że ze względu na wskazane okoliczności właściciele działki nr 79/19 nie zamierzają zrezygnować z dotychczasowej zabudowy tej działki, która koliduje z przeznaczeniem połowy działki na teren komunikacyjny i urządzonej zieleni. Dodatkowo jeszcze właściciele, w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, kończą przygotowania projektu budowlanego na budynek zlokalizowany w tej części działki, która przewidziana jest na teren zieleni urządzonej. W najbliższym czasie wystąpią o pozwolenie na budowę na ten budynek. Wskazać ponadto należy, że realizacja zamierzenia w postaci terenu komunikacyjnego na działce nr 79/19 wymaga wyburzenia budynku mieszkalnego, położonego na działce nr 80, zajmującego całą szerokość terenu 7.6.ZP, przylegającego do ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich. Ponieważ właściciel działki nr 80 p. Radosław Kacprzak nie zamierza wyburzać tego budynku, a dodatkowo jeszcze planuje inwestycje na terenie 7.6.ZP w tej części, w której zajmuje on część działki nr 80, o czym szerzej w uwagach dotyczących tej działki, jest mało realne aby zamierzenia planistyczne zostały zrealizowane, chyba że po wykupieniu przez miasto Łódź działek nr 79/19, nr 79/20 i nr 80.

W sprawie istotna jest także okoliczność możliwości realizacji zamierzenia planistycznego w postaci takiej jak przewidziany na działce nr 79/19 na terenach gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 79/19 lub terenach prywatnych, lecz nie zagospodarowanych z takim stopniem intensywności i zabudowanych funkcjonującymi budynkami jak w przypadku działki nr 79/19 i nr 79/20. Poza wszelkimi innymi względami realizacja na terenach gminnych zamierzenia planistycznego wymagałaby zdecydowanie niższych nakładów finansowych i nie wywołałaby tak negatywnych konsekwencji gospodarczych i społecznych jak w przypadku działek nr 79/19 i nr 79/20.

Wskazane powyżej fakty, w naszej ocenie, uzasadniają wniosek, iż projekt planu miejscowego w odniesieniu do działki nr 79/19 i nr 79/20 narusza zasady uchwalania planów miejscowych. W szczególności zasadę proporcjonalności i zasadę racjonalności postępowania. Organ planistyczny nie wyważył w sposób właściwy interesu publicznego i interesu prywatnego, nie przewidział negatywnych konsekwencji gospodarczych i społecznych w wyniku uniemożliwienia właściwej obsługi lokali użytkowych położonych na działce 79/19 i 79/20, nie przeanalizował w sposób właściwy realności zamierzenia planistycznego w kontekście braku zgody właścicieli działek nr 79/19, nr 79/20 i nr 80 na zmiany w dotychczasowym sposobie korzystania z tych działek, w szczególności na wyburzenie położonych na nich budynków i zaniechanie zamiarów inwestycyjnych. Zamierzenie planistyczne dotyczące działki nr 79/19 ustalone zostało w sposób arbitralny, nieuwzględniający dotychczasowego sposobu zagospodarowania i korzystania z tej działki oraz działek nr 79/20 i nr 80, a także nieuwzględniający możliwości realizacji zamierzenia planistycznego na terenach gminnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 79/19 lub terenach prywatnych, lecz nie zagospodarowanych z takim stopniem intensywności i zabudowy jak w przypadku działki nr 79/19 i nr 79/20.

Niezależnie od powyższych zastrzeżeń wnosimy także aby działki nr 79/19 i nr 79/20 zostały zaliczone do terenów oznaczonych symbolem MW/U, tak jak wszystkie działki, które stanowią ich otoczenie. Nie ma żadnych merytorycznych powodów do różnicowania przeznaczenia działek przylegających do ul. Żeligowskiego na odcinku od ul. 3 Sierpnia do ul. A. Struga. Skoro wszystkie te działki są zaliczone do terenów oznaczonych symbolem MW/U, to również działki nr 79/19 i nr 79/20 powinny być zakwalifikowane do tej samej kategorii przeznaczenia.

Ponadto ze względu na wydaną decyzję o warunkach zabudowy, która dopuszcza wysokość zabudowy w głębi działek do 36 m i wynikającą z tego warunku intensywność zabudowy ok 6, wnosimy aby uwzględnić w planie miejscowym te ustalenia decyzji i również dopuścić intensywność zabudowy na działce nr 79/19 i 79/20 - maksimum 6 oraz wysokość zabudowy w głębi działki do 36 m.

Wobec powyższych racji uzasadnione jest aby projekt przedmiotowego planu miejscowego został zmieniony w ten sposób, aby całości działki nr 79/19 została zakwalifikowana do terenu 7.1.MW/U tak jak jej część północna i otrzymała jednolite przeznaczenie, zgodne z przeznaczeniem dotychczasowym, a ponadto aby działka 79/20 również została zakwalifikowana do terenu MW/U i aby na obu tych działkach obowiązywała intensywność zabudowy maksimum 5 oraz wysokość zabudowy w głębi działek do 36 m."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy Miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki Miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądaných standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki prywatne wszędzie tam, gdzie wykorzystanie zasobów gminnych jest niemożliwe lub gdzie zasobów tych brak. Należy zaznaczyć, że każdorazowe przeznaczenie pod realizację funkcji publicznych części działek poprzedzone było analizą możliwości wykorzystania inwestycyjnego pozostałych części tych działek. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzenie uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym, co uzasadnia wskazanie realizacji części zadań publicznych na działkach obecnie niestanowiących własności Miasta. Choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Przeprowadzenie przez nieruchomości wskazaną w uwadze publicznego zielonego pasażu pozwoli nie tylko na zwiększenie jakości estetycznej przestrzeni, ale też udrożnienie komunikacyjne otwierające nowe możliwości wprowadzenia zabudowy do wnętrza kwartału, którego obecne zainwestowanie kubaturowe o bardzo złej kondycji, dalece odbiega od pożądaných standardów. Możliwość wymiany istniejącej i lokalizacji nowej zabudowy ukształtowanej w sposób wykorzystujący bezpośredni dostęp do przestrzeni publicznej stanowi wartość przekładającą się bezpośrednio na wzrost atrakcyjności całej nieruchomości, zarówno dla rozwoju zaproponowanej w projekcie planu funkcji usługowej jak

i mieszkalnej. Wyznaczenie terenu publicznego skutkować będzie przyjęciem przez Miasto obowiązku zagospodarowania oraz bieżącego utrzymania tego terenu. Rozumiejąc jednak argumenty przywołane w uwadze, zostaną podjęte dalsze prace nad projektem planu, których celem będzie optymalizacja rozwiązań projektowych pod kątem zagwarantowania możliwości inwestycyjnych nieruchomości zgodnie z obowiązującymi standardami.

Wskazane w projekcie planu wskaźniki wysokości i intensywności stanowią zabezpieczenie przed nadmierną intensyfikacją zabudowy, których zmiana przyczyniłaby się do pogorszenia warunków zamieszkania i obniżenia jakości przestrzeni. Wskazane w projekcie planu wskaźniki umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z przyjętymi standardami i warunkami technicznymi wymaganymi dla zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. Kapitana Stefana Pogonowskiego 57 - działka nr 101/1 obr. P-19, teren 6.9.ZP

Pan W. K. złożył następującą uwagę do projektu planu, w której zawarł że oczekuje jej rzetelnego rozpatrzenia i uwzględnienia w dalszym procedowaniu nad planem dla omawianego obszaru:

1. *Przyjęcie planu w kształcie proponowanym w projekcie uchwały wraz z załącznikami przede wszystkim uniemożliwia całkowicie wykonywanie moich praw do dysponowania i korzystania z nieruchomości, ograniczając moje prawo własności.*

2. *Należy podkreślić, że działka obecnie jest zabudowana w 70%, a na jej zabudowę składa się kamienica z 4 niezależnymi mieszkaniami o powierzchni mieszkalnej 270 m kw. oraz zabudowa pofabryczna, w której jest prowadzona działalność gospodarcza. Powierzchnia budynków gospodarczych to blisko 980 m kw. W związku z tym nieruchomość nie będzie mogła być użytkowana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tj. na cele mieszkalne i prowadzenia działalności i gospodarczej.*

3. *Na działce znajduje się również komin, który w planie nie jest uwzględniony a który moim zdaniem wymaga ochrony podobnej do innych kominów znajdujących się w omawianym obszarze. Trzeba podkreślić, że komin do niedawna był użytkowany przez jedną z sieci komórkowych, a obecnie prowadzę działania zmierzające do jego dalszego wykorzystywania w celach komercyjnych.*

4. *Wprowadzenie planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie całkowicie zmienia charakter i przeznaczenie mojej działki. Działanie takie nie tylko czyni niemożliwym korzystanie z mojej nieruchomości w dotychczasowym zakresie, ale także pozbawia mnie źródła dochodu.*

5. *Wprowadzając plan zagospodarowania należy mieć na uwadze, że urządzenie terenów zielonych wymaga wyburzenia istniejącej zabudowy, budynków gospodarczych i kamienicy, co niesie za sobą skutki w postaci rozwiązania umów z podmiotami aktualnie prowadzącymi działalność gospodarczą z wykorzystaniem mojej działki, a przede wszystkim powstaje konieczność zapewnienia mieszkań obecnym lokatorom.*

6. *Obecnie nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż, a jej zbyciem zajmuje się Agencja Freedom Nieruchomości. Od chwili upublicznienia planu docierają do mnie niepokojące informacje od pośrednika w obrocie nieruchomościami, że zmiana przeznaczenia mojej działki powoduje znaczny spadek zainteresowania jej zakupem. Muszę dodać, że w dwóch przypadkach rozmowy te były mocno zaawansowane. Jednak przeznaczenie mojej działki do zagospodarowania jako tereny zielone spowodowało impas negocjacyjny z potencjalnymi kupcami.*

7. *W przypadku uchwalenia planu, który uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w dotychczasowym charakterze domagam się wykupu przez miasto całej nieruchomości. Jednocześnie proszę o naprawienie strat mogących powstać w związku z tym, iż projektowana znacząca zmiana przeznaczenia nieruchomości*

może wpłynąć niekorzystnie na komercyjne wykorzystanie działki w okresie procedowania planu zagospodarowania. Niepewność możliwości dalszego wykorzystania nieruchomości może niekorzystnie wpłynąć na dzierżawców działki, lub spowodować konieczność zapłaty kar umownych czy odszkodowań z tytułu konieczności rozwiązania umów. Proszę o uwzględnienie tych wydatków w prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy Miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki Miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądaných standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy, dlatego zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki prywatne wszędzie tam, gdzie wykorzystanie zasobów gminnych jest niemożliwe lub gdzie zasobów tych brak. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzenie uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym, co uzasadnia wskazanie realizacji zadań publicznych na działkach obecnie niestanowiących własności Miasta. Choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Przeznaczenie nieruchomości pod teren zieleni publicznej i urządzenie publicznego zielonego pasażu pozwoli nie tylko na zwiększenie jakości estetycznej przestrzeni, ale też na udrożnienie komunikacyjne otwierające nowe możliwości inwestycyjne wewnątrz kwartału. Wyznaczenie terenu publicznego skutkować będzie zmianą dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz utrzymania tego terenu.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. Łąkowej 8 - działka nr 6/1 obr. P-20

Pani J. B. - Pełnomocnik Pani B. B. i Pana A. B. złożyła uwagę, w której wniosła o ustalenie tymczasowego przeznaczenia niezabudowanych nieruchomości na terenie 11.1MW/U w formie naziemnych parkingów utwardzonych z możliwością lokalizacji niewysokiego ogrodzenia oraz tymczasowego obiektu związanego z obsługą strzeżonego parkingu, bądź sformułowanie powyższego ustalenia imiennie dla działki ew. 6/1, obręb P-20.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnił w następujący sposób - cyt: „*Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wywierać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać*

aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.

Wskazuje się, że działka o nr. ewidencyjnym 6/1, obręb P-20 położona w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 11.1MW/U jest obecnie niezabudowana, a jej docelowe zagospodarowanie zgodne z postanowieniami projektu planu będzie wymagało znacznych nakładów finansowych i nastąpi najwcześniej w ciągu kilku lat.

Zgodnie z orzecznictwem:

„Postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne, możliwe do zrealizowania, a nie ograniczające nadmiernie prawa obywateli chronione konstytucyjnie.”- Wyrok NSA z dn.27 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 83/10.”

W związku z powyższym wnosi się o ustalenie tymczasowego przeznaczenia niezabudowanych nieruchomości na terenie 11.1MW/U w formie naziemnych parkingów utwardzonych z możliwością lokalizacji niewysokiego ogrodzenia oraz tymczasowego obiektu związanego z obsługą strzeżonego parkingu. Wskazać należy, że taka forma zagospodarowania nie tylko nie koliduje z istniejącym zagospodarowaniem, ale wręcz uzupełnia je, ze względu na znaczne potrzeby parkingowe wynikające m.in. z okolicznej zabudowy usługowo-przemysłowej oraz mieszkaniowej. Równocześnie brak wnioskowanego zapisu uniemożliwi właścicielom działki o nr. ew. 6/1 przez co najmniej kilka lat czerpanie jakichkolwiek korzyści z przedmiotowej nieruchomości. Ponadto podkreślić należy, że także obecnie przedmiotowa nieruchomość funkcjonuje w formie „dzikiego”, nieutwardzonego, nieformalnego parkingu, działającego bez przyzwolenia właścicieli nieruchomości. W konsekwencji wnioskowany zapis przyczyniłby się do uporządkowania tkanki miejskiej, podczas gdy nieuwzględnienie uwagi spetryfikuje obecny stan na co najmniej kilka lat.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 6/1 znajduje się w terenie na którym przeważa historycznie ukształtowany układ zabudowy pierzejowo-oficynowej. Ślepe ściany budynku usytuowanych wzdłuż granicy z działką nr 6/1 od strony południowej świadczą o niezakończonych procesach urbanizacyjnych terenu, które zgodnie z wymogami konserwatorskimi oraz potrzebami zapewnienia ładu przestrzennego powinny być kontynuowane. Z tego względu zagospodarowanie działki 6/1 wyłącznie jako teren parkingu powierzchniowego byłoby utrwaleniem tymczasowego zagospodarowania i chaosu w zabudowie. Ustalenia projektu planu nie wykluczają realizacji funkcji parkingowej na działce nr 6/1 jako funkcji towarzyszącej zabudowie realizowanej zgodnie z przeznaczeniem terenu.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działek zlokalizowanych przy ul. Żeromskiego 48/50, nr 234/1 i 234/2 obręb P-19

Pani Anna Chmielak - Autorska Pracownia Architektury "Styl" - Pełnomocnik LIDL Sp. z o.o. sp. k. złożyła uwagę odnośnie zapisów i załącznika graficznego do planu dla jednostki 3.1.MW/U. W zakresie tekstu: z uwagi na fakt realizowania obecnie budynku handlowo-usługowego w oparciu o posiadaną decyzję o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-II.2187.2013 z dnia 7.11.2013 r. oraz zmieniającą ją decyzją o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-II.6.2018 z dnia 3.01.2018 r. opierającą się o decyzję o warunkach zabudowy nr DAR-UA-VII.1573.2016 z dnia 5.10.2016 r. oraz z uwagi na to, że zabudowa ta nie w pełni odpowiada proponowanym zapisom planu w tym w szczególności np. zapisom ujętym w punktach.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1.MW/U,

(...)

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

(...)

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej - 16 m od linii elewacji frontowej,

b) wysokość zabudowy frontowej: od 12 m do 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej od 12 m do 18 m, dla pozostałej zabudowy - maksimum 12 m, z zastrzeżeniem lit. c i d,

Wnosimy o uwzględnienie w zapisach planu braku obowiązku dostosowania zabudowy istniejącej lub realizowanej w oparciu o ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu w przypadku jej późniejszej przebudowy lub remontu.

W odniesieniu do: § 26.4 pkt. 3

"a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic: KDL i KDD+T nakaz realizacji lokali usługowych w parterze budynku od strony elewacji frontowej" wnosimy o uzupełnienie zapisu umożliwiającego niespełnienie ww. zapisu w przypadku lokalizacji nowo projektowanego budynku usługowego z parkingiem kubaturowym w parterze budynku. Powyższy zapis planu stoi w sprzeczności z zapisem § 26.2 pkt. 2a oraz § 26.4 pkt. 1d - gdyż zapisy planu dopuszczają wykonanie parkingu kubaturowego o powierzchni zabudowy 100% działki - wówczas niemożliwe jest spełnienie zapisu o lokalizacji lokali usługowych w parterze budynku. W związku z faktem, iż na działce projektowany jest budynek handlowo - usługowy na który właściciel otrzymał pozwolenie na budowę nr DARUA-II.6.2018 z dnia 3.01.2018 r., którego parter stanowi parking kubaturowy, natomiast lokal usługowy znajduje się na piętrze brak jest możliwości spełnienia § 26.4 pkt. 3a. Mając na uwadze prawdopodobne założenie twórców planu mające na celu lokalizację reprezentacyjnych witryn w parterze budynku pragniemy nadmienić, że przeważającą część, elewacji frontowej będzie stanowiła witryna, za którą zlokalizowana będzie komunikacja ogólna - część reprezentacyjna łącząca parking z usługami zlokalizowanymi na piętrze. Prosimy o modyfikację zapisu § 26.4 pkt. 3a w sposób umożliwiający lokalizację komunikacji ogólnej/wejścia głównego oraz wjazdu do parkingu bezpośrednio z ul. Żeromskiego.

W zakresie załącznika graficznego do planu:

Wnosimy uwagę dotyczącą oznaczonego na rysunku planu przebiegu magistrali ciepłowniczej. Oznaczona magistrala jest nieczynna, w części zdemontowana. Została przebudowana w 2013 r. Istniejąca magistrala cn2x168.250 przebiega wzdłuż południowej i wschodniej granicy działki - zgodnie z mapą. W załączeniu przekazujemy kopię mapy do celów projektowych z oznaczonym istniejącym przebiegiem czynnej sieci ciepłowniczej wraz ze schematycznym przekrojem i strefami ochronnymi uzgodnionymi z Veolia Energia Łódź S.A.

Z uwagi na niezgodny ze stanem rzeczywistym przebieg sieci ciepłowniczej, założenia twórców planu dotyczące zabudowy frontowej w pierzejowej linii zabudowy na całej jej długości (zgodnie z treścią § 4.1 pkt. 15 planu) są niewykonalne. Na rysunku planu linia pierzejowa kończy się w strefie ochronnej istniejącego czynnego ciepłociągu.

W związku z zaistniałym stanem rzeczywistym uzbrojenia działki oraz w oparciu o uzgodnione z Veolia Energia Łódź S.A. rozwiązania zabudowy frontowej wnosimy o zapis dodatkowy:

W § 4.1 pkt. 15 c kolizji z istniejącą infrastrukturą instalacyjną - siecią ciepłowniczą. Wnosimy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy do granicy między działkami nr 234/2 i 237/1 oraz wydłużenie linii pierzejowej do granicy z działką nr 237/1.

Wprowadzenie tejże korekty ma na celu wykazanie zgodności projektowanej zabudowy, na którą właściciel otrzymał pozwolenie na budowę nr DAR-UA-II.6.2018 z dnia 3.01.2018 r. z wprowadzanym planem, co ma istotne znaczenie w razie konieczności wprowadzenia ewentualnych zmian/korekt na etapie budowy. W załączeniu przedkładamy również projekt zagospodarowania terenu zgodny z pozwoleniem na budowę nr DAR-UA-II.6.2018 r. z dnia 3.01.2018 r.

Do uwagi dołączone zostały załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej możliwości lokalizacji komunikacji i wjazdu do parkingu od strony elewacji frontowej.

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

Wyjaśnienie:

Nieuwzględnienie uwagi wynika ze względów formalnych. Projekt planu umożliwia lokalizację komunikacji i wjazdu do parkingu od strony elewacji frontowej. Z tego względu projekt planu nie wymaga zmiany ustaleń.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 13 listopada 2018 r. do 12 grudnia 2018 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 grudnia 2018 r. wpłynęło 7 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 322/VIII/19 z dnia 11 stycznia 2019 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 27 listopada 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. Wólczańskiej 55/59 - działka nr 275/22 obr. P-19

Instytut Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Polmatex - Cenaro złożył uwagę w której przedstawił przebieg zmian własnościowych działki o nr. ewid. 275/22 w obr. P-19 oraz aktualne zagospodarowanie w postaci opisu poszczególnych obiektów budowlanych. W dalszej części uwagi została zawarta następująca treść: *„W aktualnej wersji Planu zagospodarowania przestrzennego na połowie działki nr 275/22 zaplanowane są tereny zielone. Zgodnie z zapisami Planu części zielone mają znajdować się na terenach miejskich, albo na terenach prywatnych wykupionych przez Miasto. Wskazana działka od 24.11.2017 roku nie jest terenem miejskim, jest terenem prywatnym. Patrząc na rysunek Planu zagospodarowania przestrzennego większość działek prywatnych w kwartale: alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, przeznaczonych jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Intencją planu jest zmiana obrazu Starego Polesia i zmiany wielkości kwartałów, jednak nie można tego realizować kosztem właścicieli nieruchomości oraz podziałem, integralnych pod względem użytkowania i przeznaczenia, działek.*

Biorąc pod uwagę powyższe zwracamy się do Prezydent Miasta Łodzi Pani Hanny Zdanowskiej z prośbą o:

- zmianę przeznaczenia działki nr 275/22, tak aby działka ta w całości przeznaczona była pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową,
- zmianę przebiegu obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

- nieumieszczanie na liście budynków ewidencjonowanych trzech budynków oznaczonych na Planie jako E2.18, E2.19, E2.20 ze względu na ich bardzo zły stan techniczny oraz zagrożenie zawaleniem."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy Miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki Miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądaných standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną przekształcen terenów już zagospodarowanych. Należy zaznaczyć, że każdorazowe przeznaczenie pod realizację funkcji publicznych części działek poprzedzone było analizą możliwości wykorzystania inwestycyjnego pozostałych części tych działek. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzenie uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym. Uzyskanie przestrzeni publicznej o wskazanej powierzchni jest ważne dla poprawnego funkcjonowania terenu zielonego, choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Wprowadzenie do wnętrza kwartału publicznie dostępnego terenu zieleni i placu na części działki nr 275/22 wskazanej w uwadze wiązać się będzie z podniesieniem atrakcyjności inwestycyjnej pozostałej części tej działki, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Nowa zabudowa lokalizowana wewnątrz kwartału zyska bezpośredni dostęp do terenów zielonych i wypoczynku. Wyznaczenie linii zabudowy wzdłuż granicy terenu przeznaczonego pod zabudowę maksymalizuje możliwości inwestycyjne terenów budowlanych. Dzięki sąsiedztwu z terenem przestrzeni publicznej zabudowa lokalizowana bezpośrednio przy tej przestrzeni może posiadać parametry ustalone w projekcie planu jak dla zabudowy frontowej, charakteryzującej się niemal dwukrotnie większym parametrem wysokości zabudowy (23 m) w stosunku do wysokości określonej dla zabudowy niesąsiadującej z przestrzenią publiczną (12 m). Reasumując, przeznaczenie części działki nr 275/22 pod teren przestrzeni publicznej zrekompensowane jest w projekcie planu zwiększeniem atrakcyjności inwestycyjnej pozostałej części działki przeznaczonej pod zabudowę poprzez wprowadzenie wysokiej jakości przestrzeni miejskiej, zwiększenie dostępności komunikacyjnej oraz podwyższenie parametrów dla zabudowy lokalizowanej w otoczeniu przestrzeni publicznej.

Obowiązkowym zakresem ustaleń projektu planu miejscowego jest regulacja w zakresie ochrony konserwatorskiej. Obiekty oznaczone w projekcie planu symbolami: E2.18, E2.19 i E2.20 zostały wskazane do ochrony na podstawie gminnej ewidencji zabytków, a szczegółowy zakres działań został określony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe, ponieważ spowodowałoby brak zgodności z gminną ewidencją zabytków, co było jednym z warunków koniecznych do uzyskania pozytywnego uzgodnienia projektu planu przez Wojewódzkiego

Konserwatora Zabytków. Ponadto stanowiłoby przekroczenie kompetencji ustawowych sporządzającego projekt planu Prezydenta Miasta Łodzi.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 21 grudnia 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 45 - działka nr 91/1 obr. P-19

Winpharm Sp. z o.o. Sp. k. złożyła uwagę o następującej treści:

„Przedmiot uwagi - zapisy zawarte w § 33, pkt. 4, p-pkt. 1, lit. a i lit. c dotyczące maksymalnego wskaźnika zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7.4.MW/U.

Wnoszę o zmianę treści § 33, pkt. 4, p-pkt. lit. a z:

wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 65% (...)

na:

wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 80% - wartość z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu obwieszczeniem z dn. 20.12.2017 r. (I wyłożenie)

oraz zmianę treści § 33, pkt. 4, p-pkt. 1, lit. c z:

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15% (...)

na:

wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 5% - wartość z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu obwieszczeniem z dn.20.12.2017r. (I wyłożenie).”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazane w projekcie planu wskaźniki zabudowy wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem przyjętych uwag, zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu polegające na ujednoliceniu zasad i wskaźników zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są istotne dla właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek. Jest to szczególnie ważne na terenach śródmiejskich cechujących się wysoką intensywnością zabudowy i małą powierzchnią terenów zielonych. Dominujący dziewiętnastowieczny układ zabudowy, charakteryzujący się wysoką intensywnością zabudowy, wąskimi działkami, w głębi których powstały wysokie oficyny, powoduje znaczące zacienianie działek sąsiednich. Taki układ przestrzenny nie przystaje do obecnych oczekiwań względem standardów życia w śródmieściu, dlatego określone w projekcie planu parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów powinny gwarantować uzyskanie odpowiednich warunków życia i zamieszkania na obszarze Starego Polesia.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 21 grudnia 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. Lipowej 61 - działka nr 137 obr. P-19 oraz działki przy ul. Stefana Pogonowskiego 72 – działka nr 136/1 obr. P-19.

Pan M. S. złożył uwagę o następującej treści: „Wnoszę o wykonanie przebicia kwartału ulic, między ulicami Lipową, Pogonowskiego, A. Struga na wysokości: Lipowa 61 – zaprojektowanie na tej wysokości zielonego pasażu między ul. Lipową i Pogonowskiego. To miejsce autentycznie warto zobaczyć, bo prowadzona przy Lipowej 59 budowa weszła w zaawansowaną fazę i widać, jakie rewelacyjne możliwości może dać przebicie kwartału, jeżeli byłoby powiązane z projektem deweloperskim.

O ile można być sceptycznym wobec przebijania kwartałów w miejscach, gdzie pozostaną ściany szczytowe i gdzie przebicie wprowadzi chaos przestrzenny, który trudno będzie zagospodarować i uporządkować, tak tutaj widać, że przebicia kwartałów mogą dawać dobry efekt.

Zielony pasaż może być węższy, niż szerokość posesji i zajmować np. połowę jej szerokości.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Proponowane w projekcie planu szerokie zielone przebicie pomiędzy ulicą Lipową i ulicą S. Pogonowskiego, które zostało zaprezentowane w projekcie planu w wersji z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu straciło na swojej aktualności wskutek obecnej realizacji zabudowy wielorodzinnej na znacznej powierzchni tego terenu. Wobec powyższego, w obecnym projekcie planu odstąpiono od wyznaczenia wskazanej wyżej przestrzeni publicznej. Realizacja przejścia jest możliwa w ramach terenu MW/U – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. S. Żeromskiego 54 - działka nr 240 obr. P-19

Pan T. Z. prowadzący Zakład Mechaniki Pojazdowej złożył uwagę o następującej treści: „Nie zgadzam się z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który wskazuje na przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości - użytkowanego warsztatu samochodowego pod zieleni publiczną i plac publiczny. Jest to niezgodne z obecnym zagospodarowaniem – budynku usługowego – warsztatu naprawy pojazdów samochodowych, który prowadzę w tym miejscu od 1997 r. Poniosłem wysokie koszty na przystosowanie lokalu na potrzeby prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej. Ponoszę także koszty utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym. Projekt planu spowoduje zamknięcie działalności gospodarczej i spowoduje utratę dochodów stanowiących podstawowe źródło utrzymania.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy Miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki Miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądaných standardów wynoszących 5 m². Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonkowych, wprowadzanie zieleni w przestrzeń uliczną, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym

dla podniesienia jakości przestrzeni i warunków zamieszkania w dzielnicy. Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy. Zasadne jest w takim wypadku wykorzystywanie w pierwszej kolejności zasobów gminnych. Z tego powodu zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencji w działki gminne już zagospodarowane. Należy jednak zaznaczyć, że obecne zainwestowanie wskazanej w uwadze działki dalece odbiega od pożądanego standardu. Proponowane w projekcie planu przeznaczenie wskazanej w uwadze działki ma na celu podniesienie jakości przestrzeni i standardu zagospodarowania poprzez:

- urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni publicznej wraz z placem publicznym umożliwiającym korzystanie z przestrzeni mieszkańcom dzielnicy,
- ochronę wartościowej zieleni wysokiej i uwzględnienie jej w zagospodarowaniu ogólnodostępnego terenu zieleni,
- podniesienie jakości przestrzeni przez zastosowanie odpowiedniego standardu wyposażenia i materiałów,
- uzyskanie odpowiedniej ekspozycji obiektu wpisanego do rejestru zabytków – dawnego kościoła Braci Morawskich.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, istniejące zagospodarowanie, w tym prowadzona działalność gospodarcza wskazana w uwadze, może być prowadzona do czasu realizacji ustaleń planu.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Żeromskiego 72 - działka nr 267 obr. P-19

Global Sp. z o.o. sp. komandytowa złożyła następującą uwagę: „*Wnoszę o ograniczenie terenów zielonych w tylnej części działki 267, lub ewentualne wyciągnięcie terenów zielonych wzdłuż tylnej granicy działki. Prośbę motywuję planami spółki w związku z zagospodarowaniem niezabudowanej części działki nr 267. Proponowane przez nas ukształtowanie terenów zielonych wzdłuż granic znacząco ułatwi zagospodarowanie terenu i nie będzie kolidowało z istniejącymi nasadzeniami.*”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wprowadzone zmiany w projekcie planu wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. Dla wskazanej nieruchomości została wprowadzona zmiana polegająca na zmniejszeniu strefy zachowania istniejących skupisk zieleni wysokiej do faktycznego występowania drzew. Wskazane w uwadze dalsze zmniejszenie strefy zieleni wysokiej skutkowałoby nieakceptowalnym ograniczeniem warunków biologicznych dla wzrostu i funkcjonowania istniejących drzew, a w dalszej konsekwencji ich zanikiem. Należy podkreślić, że zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Likwidacja istniejącego drzewostanu jest sprzeczna z tą polityką.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 31 grudnia 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Łąkowej 8 - działka nr 6/1 obr. P-20

Pani B. B. i Pan A. B. złożyli uwagę o następującej treści:

„1. Ponownie wnosi się o ustalenie tymczasowego przeznaczenia niezabudowanych nieruchomości na terenie 11.1MW/U w formie naziemnych parkingów utwardzonych z możliwością lokalizacji niewysokiego ogrodzenia oraz tymczasowego obiektu związanego z obsługą strzeżonego parkingu, bądź sformułowanie powyższego ustalenia imiennie dla dz. ew. 6/1, obręb P-20, która stanowi naszą własność.

2. Wnosi się o przywrócenie dla terenu 11.1MW/U wskaźników i parametrów tożsamych z ustaleniami projektu planu w wersji z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu tj.: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80 % (w obecnie wyłożonym projekcie 65%), Minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5% (w obecnie wyłożonym projekcie 15%), Szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej: 16m (w obecnie wyłożonym projekcie 18m).”

Treść uwagi wnioskodawcy uzasadnili w następujący sposób – cyt: *„Ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Jednakże samodzielność planistyczna gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż gmina, wykonując je, ma obowiązek działać, w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Przedstawiony projekt planu powyższych warunków nie spełnia.*

Ad. 1

Wskazuje się, że 29 listopada 2016 r., na początku procedury planistycznej, został złożony wniosek o tożsamej treści. Następnie podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwagę (por. zarządzenie nr 7985/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 12 marca 2018 r., uwaga nr 11) o tożsamej treści. Przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona, zaś zgodnie z uzasadnieniem:

„Z tego względu zagospodarowanie działki 6/1 wyłącznie jako teren parkingu powierzchniowego byłoby utrwaleniem tymczasowego zagospodarowania i chaosu w zabudowie”

Powyższe uzasadnienie wskazuje na niedostateczne zapoznanie się organu z treścią złożonej uwagi. Uwaga została błędnie zakwalifikowana jako wskazanie parkingu jako docelowego przeznaczenia nieruchomości. Tymczasem zarówno w uwadze z 16 lutego 2018 r., jak i w niniejszej uwadze wnioskuje się o ustalenie tymczasowego sposobu użytkowania. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.

„Art. 15 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

(...)

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;”

Przedmiotowy przepis wskazuje zatem expressis verbis na możliwość zakreślenia terminu tymczasowego użytkowania - nie sposób zatem twierdzić, iż „tymczasowe” (a zatem z definicji, mające charakter przejściowy) zagospodarowanie w jakikolwiek sposób „utrwała” (por. cytaty powyżej z uzasadnienia nieuwzględnienia uwagi) istniejący układ przestrzenny.

Należy podkreślić, iż to właśnie brak wnioskowanego zapisu doprowadzi do chaosu przestrzennego, ponieważ właściciele dz. ew. 6/1 przez co najmniej kilka lat nie planują żadnej zabudowy na przedmiotowym terenie, zaś obecnie przedmiotowa nieruchomość funkcjonuje w formie „dzikiego”, nieutwardzonego, nieformalnego parkingu, działającego bez przyzwolenia właścicieli nieruchomości. W konsekwencji wnioskowany zapis przyczyniłby się do uporządkowania tkanki miejskiej, podczas gdy nieuwzględnienie uwagi spetryfikuje obecny stan na co najmniej kilka lat.

W związku z powyższym wnoszę o rozpoznanie uwagi zgodnie z jej treścią.

Ad. 2

Zgodnie z art. 17 pkt 13 u.p.z.p.

„Art. 17. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

(...)

„13) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11, a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia;”

Wskazane w treści uwagi zmiany wskaźników i parametrów dla terenu 1 1.1MW/U nie wydają się wynikać ze złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia uwag, są zatem niedopuszczalne w świetle treści przytoczonego powyżej art. 17 pkt 13 u.p.z.p.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazana w uwadze nieruchomość została w projekcie planu wskazana pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Ustalona linia zabudowy pierzejowej od strony ulicy Łąkowej wskazuje na potrzebę uzupełnienia zabudowy w formie ściany frontowej budynku. Ustalenia zawarte w projekcie planu umożliwiają powstanie nowej zabudowy tworzącej pierzeję ulicy, co jest właściwe dla istniejącej struktury przestrzennej zabudowy śródmiejskiej. Zagospodarowanie działki w sposób opisany w treści uwagi – w formie parkingu powierzchniowego wraz z ogrodzeniem i tymczasowym obiektem związanym z obsługą strzeżonego parkingu jest sprzeczne z racjonalnym i poprawnym kształtowaniem zabudowy na terenach śródmiejskich o wysokiej intensywności zabudowy. Wskazane w treści uwagi zagospodarowanie jest utrwaleniem niekorzystnej zmian w zagospodarowaniu przestrzeni Miasta w postaci braku zabudowy i zagospodarowania obiektami tymczasowymi o niskim standardzie. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu w ramach przeznaczenia terenu zostało zdefiniowane w § 4 pkt 1 ppkt 22 lit. c – cyt: „przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa dopuszczalny sposób wykorzystania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni”. Forma zagospodarowania dopuszczalnego określonego ustaleniami projektu planu dla terenów MW/U – mieszkaniowo-usługowych obejmuje zieleni urządzoną i rekreację. Wskazane w projekcie planu wskaźniki zabudowy wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem przyjętych uwag, zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu polegające na ujednoliceniu zasad i wskaźników zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są istotne dla właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek. Osiągnięty w ten sposób zostanie cel planu miejscowego – kształtowanie przestrzeni, która zapewnia odpowiednie warunki życia i zamieszkania. Jest to szczególnie istotne na terenach śródmiejskich cechujących się wysoką intensywnością zabudowy i małą powierzchnią terenów zielonych. Wskazane wskaźniki umożliwią urządzenie terenów budowlanych z większym udziałem zieleni niskiej i wysokiej, co przyczyni się do podniesienia standardu zagospodarowania.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 31 grudnia 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. 6. Sierpnia 72 - działka nr 68/3 obr. P-19

Pani A. Z. złożyła uwagę o następującej treści:

Pani złożyła uwagę o następującej treści:

„Działka nr ewid. 68/3, obręb P-19 położona w obszarze planistycznym 7.1. MW/U w projekcie planu w § 33 pkt. 4 ppkt 1 a) ma określoną maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie maksymalnym 65%. Występuje o zwiększenie tego parametru do maksymalnie 73%.

Uzasadnienie: Takie ustalenie wskaźnika nie zakłóci zastanego ład przestrzennego, jest mniejsza od największego wskaźnika dla okolicznych działek w obszarze planistycznym 7.1.MW/U. W niniejszym projekcie planu mamy określoną intensywność zabudowy na poziomie 3,5 - wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 65%, przy zachowaniu pozostałych warunków uniemożliwia nam w praktyce uzyskanie zadanego wskaźnika intensywności i uniemożliwia zrealizowanie inwestycji zgodnie z planowaną koncepcją pozytywnie zaopiniowaną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją WUOZ-ZN.5183.241.2018.MP i będącą w zgodzie z pozostałymi warunkami Planu.”.

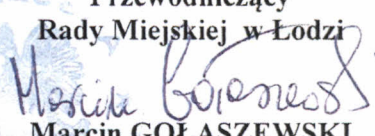
Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

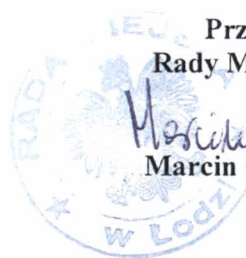
Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wskazane w projekcie planu wskaźniki zabudowy wynikają między innymi z uwzględnienia przyjętych uwag, które zostały złożone do projektu planu w wyniku pierwszego jego wyłożenia do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem przyjętych uwag, zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu polegające na ujednoliceniu zasad i wskaźników zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są istotne dla właściwego kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek. Osiągnięty w ten sposób zostanie cel planu miejscowego – kształtowanie przestrzeni, która zapewnia odpowiednie warunki życia i zamieszkania. Jest to szczególnie istotne na terenach śródmiejskich cechujących się wysoką intensywnością zabudowy i małą powierzchnią terenów zielonych. Wskazany wskaźnik zabudowy umożliwi urządzenie terenu działki z większym udziałem zieleni niskiej i wysokiej, co przyczyni się do podniesienia standardu zagospodarowania.

Wskazane w treści uwagi stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczyło koncepcji zagospodarowania nieruchomości. Pozytywna opinia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stanowi wyłącznie określenie dopuszczalnych warunków zagospodarowania nieruchomości w zakresie ochrony konserwatorskiej. Natomiast projekt planu miejscowego określa zasady zagospodarowania terenów w sposób kompleksowy, w tym także ustala zasady prowadzenia ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym ustaleniami. Projekt planu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w ten sposób zaakceptował ustalenia dotyczące prowadzenia ochrony konserwatorskiej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI



Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/212/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnych z przepisami o finansach publicznych.

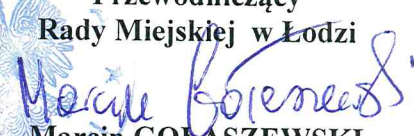
Do zadań z zakresu urządzenia terenów samorządowych, komunikacji i infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, placów i parków,
- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych i dróg rowerowych,
- rozbiórka budynków wchodzących w kolizję w przypadku realizacji nowych i poszerzenia istniejących przestrzeni publicznych,
- przebudowa ulic dojazdowych o zwiększonym udziale zieleni,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych, torowisk tramwajowych i sieci oświetlenia ulicznego,
- budowa bądź przebudowa sieci infrastruktury technicznej,
- realizacja kolejowego tunelu średnicowego wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami nadziemnymi i podziemnymi.

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

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

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

**Przewodniczący**
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI