

**UCHWAŁA NR VI/213/19  
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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.**

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

**uchwala, 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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej, 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 połąci do 15°;
- 4) dach mansardowy - dach o łamanej połąci, 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, żeliwna pokrywa wjazdu, źródło, hydrant;
- 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 nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) instalacji artystycznych,
  - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 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 równoległe 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 mierzona 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 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne terenów MW/U i 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 UKR i 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 w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez 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, atyki 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 atyki 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, z zastrzeżeniem terenów 10.6.U i 10.10.U, w których dodatkowo dopuszcza się barwę 7012 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 dźwiękochłonnych.

§ 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.1.01	ul. Skłodowskiej-Curie 22	Starokatolicki Kościół Mariawitów/ ob. Rzymskokatolicki Kościół Rektoralny Środowisk Twórczych pw. Niepokalanego Poczęcia NMP	A/23
R.3.01	ul. Struga 42	kamienica wielkemiejska (budynek frontowy z oficynami)	A/23
R.4.01	ul. Gdańska 107	Zespół willowy Towarzystwa Oświetlenia Elektrycznego/ ob. Uniwersytet Łódzki	A/86
R.5.01	ul. Kopernika 22	Lecznica dla zwierząt domowych i wzorowa kuźnia angielska Alfreda Kwaśniewskiego i Hugona Warikoffa wraz z bramą wjazdową	A/314
R.7.01	al. Kościuszki 65	Niemieckie Gimnazjum Reformowane	A/307
R.7.02	al. Kościuszki 57	Powszechny Zakład Ubezpieczeń Wzajemnych/ ob. PZU	A/93
R.7.03	al. Kościuszki 53	Kamienica Henryka Bräutigama wraz z otoczeniem zabytku	A/122
R.8.01	ul. Żeromskiego 113	Szpital Rosyjskiego Czerwonego Krzyża, Okręgowy Szpital Wojskowy im. gen. Felicjana Sławoj Składkowskiego/ ob. Szpital kliniczny nr 2 im. WAM	A/108
R.9.01	ul. Łąkowa 42	Rzymskokatolicki kościół parafialny pw. Matki Boskiej Zwycięskiej	A/291
R.9.02	al. Mickiewicza/ ul. Żeromskiego	fragment parku miejskiego im. ks. J. Poniatowskiego	A/333
R.10.01	ul. Żeromskiego 96	Willa Ferdynanda Schmidta wraz z otoczeniem zabytku	A/133
R.12.01	al. Kościuszki 93	Kamienica wielkemiejska Dejczmanów	A/28
R.12.02	al. Kościuszki 83	Izba Skarbowa	A/94
R.12.03	al. Kościuszki 69	kamienica wielkemiejska	A/345/1-2

- 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 obszarem buforowym, „B” - ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia, „C” - ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków oraz „K” - ochrony krajobrazu kulturowego, 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 komina fabrycznego zlokalizowanego w terenie 1.8.PP i oznaczonego na rysunku planu;
- 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:
- realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
  - 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:
- realizacja nadbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz dopuszczenie stosowania formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od zachowanych cech historycznych,
  - realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
  - nadbudowa o 1 kondygnację o wysokości do 4 m, chyba że ze szczególnego zakresu działań w ustaleniach szczegółowych wynika inaczej,
  - stosowanie jednego materiału elewacyjnego na co najmniej 80% powierzchni elewacji nadbudowy,
  - 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 budynek stanowiący dobro kultury współczesnej, zlokalizowany w terenie 7.1.MW/U i oznaczony na rysunku planu symbolem D.7.01, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie i remoncie, rozbudowie oraz nadbudowie;
- 10) wskazuje się miejsce pamięci narodowej - Pomnik Ofiar Zbrodni Katyńskiej, zlokalizowany w terenie 9.3.ZP i oznaczony na rysunku planu - dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz jego zachowania w obecnej lokalizacji, z dopuszczeniem translokacji na teren 9.2.UKR w sposób zapewniający bezpośredni dostęp z przestrzeni publicznej.

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

- wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
  - tereny dróg publicznych: KDG/KDZ+T, KDZ, KDL+T, KDL, KDD+T i KDD,
  - tereny placów publicznych PP,
  - tereny zieleni urządzonej publicznej ZP,
  - droga wewnętrzna 1.10.KDW,
  - ciąg pieszy 1.2.KDX;
- nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- dla odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni oznaczonych na rysunku planu ustala się:
  - 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 ZP oraz 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: PP, ZP i KDD,
  - b) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne i szopki - wyłącznie w terenach: PP, ZP i dróg publicznych,
  - c) innych obiektów w formie:
    - obiektów usługowo-handlowych - wyłącznie w terenach PP i ZP,
    - sanitariatów - wyłącznie w terenach: 10.2.ZP, 11.2.ZP i 12.2.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. 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 główna/zbiorcza z tramwajem 1.KDG/KDZ+T (al. Mickiewicza),
    - droga publiczna zbiorcza 1.KDZ (ul. Łąkowa),
  - b) ulice zapewniające międzydzielnicowe powiązania komunikacji zbiorowej o znaczeniu ogólnomiejskim:
    - droga publiczna lokalna z tramwajem 1.KDL+T (ul. Żeromskiego),
    - drogi publiczne dojazdowe z tramwajem 1.KDD+T (ul. Gdańska) oraz 2.KDD+T i 3.KDD+T (ul. Kopernika),
  - c) ulice stanowiące wewnętrzny układ komunikacji kołowej - drogi publiczne lokalne: 1.KDL (ul. Wólczańska), 2.KDL (ul. Żeromskiego), 3.KDL (ul. Struga), 4.KDL (ul. Skłodowskiej-Curie) oraz 5.KDL i 6.KDL (ul. Zamenhofa),
  - d) ulice służące głównie dojazdom do nieruchomości - drogi publiczne dojazdowe: 1.KDD i 2.KDD (ul. Gdańska), 3.KDD (ul. Lipowa) z nowo projektowanym przedłużeniem 4.KDD, 5.KDD (ul. Kopernika) oraz 6.KDD (ul. Łąkowa),
  - e) układ powiązań wewnątrzkwartałowych:
    - droga wewnętrzna 1.10.KDW,
    - drogi oraz dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej publicznej ZP oraz placów publicznych PP,
    - ciąg pieszy 1.2.KDX;

- 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.

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

- 1) dla samochodów osobowych:
    - a) dla mieszkań:
      - w terenach 7.1.MW/U i 12.4.MW/U - od 0,5 do 1 miejsca na każde mieszkanie,
      - w pozostałych terenach - od 0,5 do 1,5 miejsca na każde mieszkanie,
    - b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego - minimum 4 miejsca na każde 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
    - d) dla muzeów - od 1 do 4 miejsc na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
    - e) dla budynków handlowych - od 5 do 20 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
    - f) dla budynków administracji publicznej, biur i pozostałych usług:
      - w terenach 10.6.U, 10.7.U, 10.8.U, 10.10.U, 11.4.U, 11.5.U, 12.4.MW/U i 12.5.U - od 5 do 10 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
      - w pozostałych terenach – od 5 do 15 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
    - c) dla hoteli i obiektów zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 1 000 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
    - d) dla pozostałych usług - 5 miejsc na każde 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
    - e) dla przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej publicznej - 3 miejsca na każde 1 000 m<sup>2</sup> 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 - magistrala wodociągowa zlokalizowana wzdłuż al. Mickiewicza oraz wodociąg zlokalizowany wzdłuż ul. Struga;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - Kolektor IIa biegnący wzdłuż al. Mickiewicza na odcinku od al. Kościuszki do ul. Łąkowej, Kolektor IIb biegnący wzdłuż ulic Zamenhofa i Kopernika na odcinku od al. Kościuszki do ul. Łąkowej i Kolektor IIc biegnący wzdłuż ulic Struga i 28 Pułku Strzelców Kaniowskich na odcinku od al. Kościuszki do ul. Łąkowej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych z terenu 1KDG/KDZ+T - kanalizacja deszczowa biegnąca wzdłuż al. Mickiewicza;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Struga oraz Dn 160 w ul. Zamenhofa;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociąg wody gorącej 2xDn 600 zlokalizowany w ul. Żeromskiego oraz 2xDn 300 i 2xDn 400 w al. Kościuszki;
- 6) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Rejonowe Punkty Zasilania Śródmieście 110/15 kV oraz Łąkowa 110/15 kV.

§ 11. 1. 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) infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych,
  - c) instalacji do unieszkodliwiania i składowania odpadów niebezpiecznych w terenie 8.5.U;
- 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;
- 4) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:
- a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
  - b) nakaz wykorzystania nadmiaru wód opadowych 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, U i MW/MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, z wyjątkiem terenu 8.5.U określonego jako „tereny szpitali w miastach”, 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 oświetlenie 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.

2. Wskazuje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu, ustanowiony na podstawie uchwały Nr VIII/150/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 stycznia 2015 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1549).

§ 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 kablowych 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, MW/MN, U, UKR 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. 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) placów publicznych;
- 4) ciągu pieszego;
- 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**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 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 nieprzekraczające poziomów hałasu ustalonych w art. 11 ust. 1 pkt. 7 lit. a - dopuszczone wyłącznie w kwartałach o numerach innych niż 7 i 12,
  - 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.1.01	ul. Skłodowskiej-Curie 18	Willa Ludwika i Marty Beuter, willa ze stróżówką	-
E.1.02	ul. Skłodowskiej-Curie 20	budynek mieszkalny z oficynami	-
E.1.04	ul. Skłodowskiej-Curie 28	kamienica z oficyną	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.1.05	ul. Kopernika 47	kamienica	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany



			nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.1.06	ul. Kopernika 45	kamienica z dwiema oficynami bocznymi	-
E.1.07	ul. Kopernika 41	Państwowa Żeńska Szkoła Handlowa/ ob. Zespół Szkół Kolejowych	-
E.1.08	ul. Kopernika 37	Dom Hermana Güntzela (budynek mieszkalny z oficyną)	-
E.1.09	ul. Kopernika 33	kamienica narożna (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	-
E.1.10	ul. Kopernika 33	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy
E.2.01	ul. Skłodowskiej-Curie 14	budynek fabryczny (frontowy)	-
E.2.02	ul. Kopernika 29/31	kamienica (budynek frontowy z oficynami)/ ob. Komenda Miejska Policji, IV Komisariat	-
E.2.03	ul. Kopernika 27	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy
			Pozostałe: brak
E.2.04	ul. Kopernika 25	kamienica narożna (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy
			Pozostałe: brak
E.2.05	ul. Żeromskiego 99	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.2.06	ul. Żeromskiego 93	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.3.01	ul. Struga 32	kamienica (budynek frontowy z oficynami)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
			Pozostałe: brak
E.3.02	ul. Struga 38	oficyny mieszkalne (boczne i poprzeczna)	-
E.3.03	ul. Struga 40	kamienica (budynek frontowy)	-
E.4.01	ul. Gdańska 103	kamienica narożna i oficyna wzdłuż zachodniej granicy działki	Dopuszczenie nadbudowy
E.4.02	ul. Skłodowskiej-Curie 4	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy
			Pozostałe: brak

E.4.03	ul. Skłodowskiej-Curie 4a	willa miejska	-
E.4.04	ul. Żeromskiego 80	budynek mieszkalny	-
E.4.05	ul. Kopernika 19	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	-
E.4.06	ul. Kopernika 15/17	Zespół fabryczny szpulek i wyrobów drzewnych Henryka Wyssa (oficyna mieszkalna, portiernia, budynek tokarni, składu i ekspedycji)	Portiernia: brak
			Oficyna mieszkalna i budynek tokarni, składu i ekspedycji: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.4.07	ul. Gdańska 111	Budynek „Caritas” Archidiecezji Łódzkiej	-
E.4.08	ul. Gdańska 107	stróżówka, ogrodzenie, ogród przywillowy	-
E.5.01	ul. Kopernika 18	budynek mieszkalny	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 2,5 m od linii elewacji frontowej
E.5.02	ul. Kopernika 26/ ul. Żeromskiego 82	kamienica (frontowy budynek narożny)	Dopuszczenie nadbudowy
E.5.03	ul. Zamenhofska 29/ ul. Żeromskiego 84	kamienica (frontowy budynek narożny)	-
E.5.04	Kopernika 22	budynek gospodarczy przy lecznicy dla zwierząt domowych i wzorowej kuźni angielskiej Alfreda Kwaśniewskiego i Hugona Warikoffa	-
E.5.05	ul. Gdańska 117	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.5.06	ul. Gdańska 115	budynek mieszkalny (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.5.07	ul. Gdańska 113	kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.6.01	ul. Kopernika 8	dom mieszkalny (budynek frontowy)/ ob. Teatr Studyjny PWSFTViT	-
E.6.02	ul. Kopernika 10	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
			Pozostałe: brak
E.6.03	ul. Gdańska 106	kamienica narożna (budynek frontowy)	-

E.6.04	ul. Gdańska 108	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.6.05	ul. Gdańska 112 i 112a	zespół budynków mieszkalnych z budynkiem fabrycznym	Niższy, południowy budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy na następujących zasadach: - nakaz zachowania położenia, kąta nachylenia i geometrii połączenia dachowych od strony elewacji frontowych Pozostałe: brak
E.6.06	ul. Gdańska 114	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.6.07	ul. Zamenhofska 17	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej Pozostałe: brak
E.6.08	ul. Zamenhofska 11	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.6.09	ul. Wólczańska 97	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z wyłączeniem wyższej centralnej części budynku oraz z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej Pozostałe: brak
E.6.10	ul. Wólczańska 91	kamienica (budynek frontowy z oficyną poprzeczną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej Pozostałe: brak
E.7.01	ul. Wólczańska 62	kamienica (budynek frontowy z oficyną poprzeczną)	-
E.7.02	ul. Wólczańska 66	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	-
E.7.03	ul. Wólczańska 72	kamienica (budynek frontowy z oficynami)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej Pozostałe: brak
E.7.04	ul. Wólczańska 74	kamienica (budynek frontowy z oficynami)	-

E.7.05	ul. Wólczańska 78	kamienica (budynek frontowy z oficynami)	-
E.7.07	al. Kościuszki 63	Bank Gospodarstwa Krajowego (Oddział Łódzki), następnie Powszechny Bank Kredytowy Oddział w Łodzi	-
E.7.08	al. Kościuszki 49/51	Zespół fabryczny Karola Bennicha (przędzalnia, tkalnia, budynek administracyjny, kotłownia, dom mieszkalny)	Budynek kotłowni zlokalizowany w centralnej części posesji: Dopuszczenie nadbudowy
			Pozostałe: brak
E.7.09	al. Kościuszki 47	Bank Spółek Niemieckich w Polsce (kamienica frontowa)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.7.10	al. Kościuszki 45	budynek mieszkalny	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.8.01	ul. Kopernika 30	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
			Pozostałe: brak
E.8.02	ul. Kopernika 32	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.8.03	ul. Kopernika 34	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
			Pozostałe: brak
E.8.04	ul. Kopernika 36	rezydencja Emila Wicke	-
E.8.05	ul. Kopernika 36	Fabryka Taśm Gumowych Emila Wicke, następnie spółka akcyjna Tkacko-Gumowa Manufaktura „Emil Wicke”	Budynek południowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
			Pozostałe: brak

E.8.06	ul. Kopernika 38	Przędzalnia wełny zgrzebnej Otto Weyera i Alfreda Reula z budynkiem mieszkalnym	-
E.8.07	ul. Kopernika 40	dom mieszkalny Jana Henryka Tepe (budynek frontowy z oficyną, budynek mieszkalno-usługowy w podwórzu, budynek pofabryczny w podwórzu)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 2,5 m od linii elewacji frontowej Budynek mieszkalno-usługowy, pofabryczny i oficyna: brak
E.8.08	ul. Kopernika 42	kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.10.01	ul. Żeromskiego 88	koszary	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.10.02	ul. Gdańska 123	kamienica (budynek frontowy z oficynami)	-
E.10.03	ul. Żeromskiego 94	budynek mieszkalno-biurowy z zespołu Zakładów Mechanicznych i Fabryki Tlenu „Franciszek Wagner i S-ka”	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.10.04	ul. Żeromskiego 94	Zakłady Mechaniczne i Fabryka Tlenu „Franciszek Wagner i S-ka”	-
E.11.01	ul. Gdańska 116	budynek mieszkalny (budynek frontowy)	-
E.11.02	ul. Gdańska 118	willa miejska Henryka Mitke	-
E.11.06	ul. Wólczańska 121/123	willa miejska	-
E.11.07	ul. Wólczańska 109	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	-
E.12.01	ul. Wólczańska 96	willa	-
E.12.02	ul. Wólczańska 108	dom rezydencjonalny (budynek frontowy z oficyną)	-
E.12.03	ul. Wólczańska 116	oficyna mieszkalna	-
E.12.04	al. Kościuszki 91	budynek mieszkalny	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
E.12.05	al. Kościuszki 87	oficyna mieszkalna	-
E.12.06	al. Kościuszki 85	dom rezydencjonalny (budynek frontowy z oficyną)	-
E.12.08	al. Kościuszki 77	oficyna mieszkalna	-
E.12.09	al. Kościuszki 71	kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany

			nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej
			Pozostałe: brak
E.12.10	al. Kościuszki 67/ ul. Zamenhofska 8	kamienica (dwa budynki frontowe)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.1.01	ul. Kopernika 43	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.1.02	ul. Kopernika 41	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.1.03	ul. Lipowa 87	żeliwna pokrywa studzienki
EH.2.01	ul. Kopernika 27	dwa odbojniki zewnętrzne i dwa wewnętrzne
EH.2.02	ul. Żeromskiego 99	dwa odbojniki wewnętrzne i lewy odbojnik zewnętrzny
EH.3.01	ul. Struga 38	żeliwna pokrywa studzienki
EH.3.02	ul. Struga 40	źród w ścianie elewacji południowej, historyczny hydrant
EH.4.01	ul. Skłodowskiej-Curie 4	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.4.02	ul. Skłodowskiej-Curie 8	żeliwna pokrywa studzienki
EH.4.03	ul. Żeromskiego 80	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.4.04	ul. Kopernika 21	dwa odbojniki zewnętrzne, nawierzchnia z płyt ryflowanych w prześwicie bramowym
EH.4.05	ul. Kopernika 15/17	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.5.01	ul. Gdańska 115	dwie żeliwne pokrywy studzienek i nawierzchnia ceramiczna w prześwicie bramowym
EH.6.01	ul. Kopernika 4	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.6.02	ul. Kopernika 6	żeliwna pokrywa studzienki
EH.6.03	ul. Kopernika 10	prawy odbojnik zewnętrzny, nawierzchnia z płyt ryflowanych
EH.6.04	ul. Gdańska 108	żeliwna pokrywa studzienki w prześwicie bramowym
EH.6.05	ul. Gdańska 108	źród w lewej ścianie elewacji tylnej, nawierzchnia z płyt ryflowanych w prześwicie bramowym
EH.6.06	ul. Wólczańska 91	dwa odbojniki wewnętrzne budynku frontowego, jeden odbojnik zewnętrzny i dwa wewnętrzne budynku znajdującego się w centrum działki
EH.7.01	ul. Wólczańska 62	źród w oficynie tylnej
EH.7.02	ul. Wólczańska 74	źród w centralnej części ściany oficyny prawej
EH.7.03	ul. Wólczańska 78	dwa odbojniki zewnętrzne i dwa wewnętrzne
EH.7.04	al. Kościuszki 53	źród w centralnej części ściany oficyny prawej
EH.8.01	ul. Kopernika 42	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.10.01	ul. Gdańska 123	dwa odbojniki zewnętrzne, nawierzchnia z płyt ryflowanych
EH.11.02	ul. Wólczańska 109	źród w ścianie oficyny prawej
EH.12.01	ul. Wólczańska 94	dwa odbojniki wewnętrzne
EH.12.02	al. Kościuszki 93	źród w ścianie oficyny tylnej
EH.12.03	al. Kościuszki 91	dwa odbojniki zewnętrzne, lewy odbojnik wewnętrzny, nawierzchnia ceramiczna w prześwicie bramowym
EH.12.05	al. Kościuszki 77	dwa odbojniki zewnętrzne przy ogrodzeniu, źród w ścianie wschodniej
EH.12.06	al. Kościuszki 71	dwa odbojniki zewnętrzne i dwa wewnętrzne
EH.12.07	al. Kościuszki 69	dwa odbojniki zewnętrzne
EH.12.08	al. Kościuszki 67	źród w ścianie prawej oficyny, dwa odbojniki zewnętrzne, lewy odbojnik wewnętrzny

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:

- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup> innych niż narożne - maksimum 75%,
- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „B” oraz terenów 10.3.MW/U i 10.4.MW/U - maksimum 80%,
- działek narożnych o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup> - maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy - minimum 1,0, maksimum 3,2, z zastrzeżeniem:

- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „B”, działek o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup> innych niż narożne, działek narożnych o powierzchni od 900 m<sup>2</sup> do 1 650 m<sup>2</sup> oraz terenów 10.3.MW/U i 10.4.MW/U - minimum 1,0, maksimum 4,0,
- działek narożnych o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup> - minimum 2,0, maksimum 5,5,
- działek o powierzchni większej niż 3 100 m<sup>2</sup> - minimum 1,0, maksimum 2,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%, z zastrzeżeniem lit. d oraz:

- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”, działek o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup> innych niż narożne oraz terenów 10.3.MW/U i 10.4.MW/U - minimum 10%,
- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „B” i działek narożnych o powierzchni mniejszej niż 900 m<sup>2</sup> - minimum 5%,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% 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 m<sup>2</sup> 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 oraz:

- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 7”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 6 m, maksimum 7 m,
- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 18”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 17 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 17 m, maksimum 18 m,
- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 21”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 20 m, maksimum 26 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 20 m, maksimum 21 m,
- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 21 m, maksimum 27 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 21 m, maksimum 22 m,
- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 23”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 23 m, maksimum 25 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 23 m, maksimum 24 m,



- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 24”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 23 m, maksimum 29 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 23 m, maksimum 24 m,
  - terenu 9.1.MW/U, dla którego wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 13 m, maksimum 19 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 13 m, maksimum 14 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,
- d) dachy:
- płaskie,
  - dwuspadowe, o spadkach połąci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy,
  - mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
- a) wysokość zabudowy - maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:
- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 7”, dla której maksimum wynosi 4 m,
  - terenu 9.1.MW/U, dla którego maksimum wynosi 14 m,
  - terenów: 7.1.MW/U, 10.5.MW/U, 12.1.MW/U i 12.4.MW/U, dla których maksimum wynosi 18 m,
  - strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 21”, dla której maksimum wynosi 21 m,
  - strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22”, dla której maksimum wynosi 22 m,
  - budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których 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, ulic: KDZ, KDL i KDD+T oraz placu publicznego 4.2.PP 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) w terenie 10.4.MW/U oraz dla działek graniczących z terenami 1.8.PP i 1.13.ZP - 500 m<sup>2</sup>,
- 2) w pozostałych terenach - 900 m<sup>2</sup>
- 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) minimalną powierzchnię działki - jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 18 m, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenami 1.8.PP i 1.13.ZP, dla których ustala się minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem:

- a) działek w kwartałach oznaczonych numerami 3, 4, 5 i 6 przyległych do terenów: 1.KDL, 2.KDL, 1.KDD+T i 1.KDD, dla których wynosi  $90^\circ$  z tolerancją  $2^\circ$  lub  $75^\circ$  z tolerancją  $5^\circ$ ,
- b) działek w kwartałach oznaczonych numerami 1, 2 i 8 przyległych do terenów: 2.KDL, 1.KDL+T, 3.KDD i 4.KDD, dla których wynosi  $90^\circ$  z tolerancją  $2^\circ$  lub  $65^\circ$  z tolerancją  $5^\circ$ .

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/MN 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 mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: 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  $50\%$ , z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni mniejszej niż  $500\text{ m}^2$ , dla których ustala się maksimum  $70\%$ ,
- b) intensywność zabudowy - minimum  $0,5$ , maksimum  $1,3$ , z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni mniejszej niż  $500\text{ m}^2$ , dla których ustala się minimum  $1,0$ , maksimum  $1,7$ ,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum  $25\%$ , z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni mniejszej niż  $500\text{ m}^2$ , dla których ustala się minimum  $15\%$ ;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej -  $12\text{ m}$  od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej - minimum  $6\text{ m}$ , maksimum  $10\text{ m}$ , przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum  $6\text{ m}$ , maksimum  $7\text{ m}$ ,
- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum  $1,5\text{ m}$  od lica tej elewacji,
- d) dachy:
  - płaskie,
  - dwuspadowe, o spadkach połąci od  $45^\circ$  do  $55^\circ$  i kalenicy równoległej do ulicy;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy - maksimum  $4\text{ m}$ ,
- b) dachy - o dowolnej geometrii.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych -  $120\text{ m}^2$ , 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) minimalną powierzchnię działki - jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 4;
- 2) szerokość frontu działki - minimum  $6\text{ m}$ ;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego -  $90^\circ$  z tolerancją  $2^\circ$ .

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 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) garaże nadziemne i podziemne,

b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.1.03	ul. Skłodowskiej-Curie 24	Fabryka włókiennicza Emila Goldy (budynek przędzalni)	Dopuszczenie nadbudowy
E.7.06	al. Kościuszki 65	ogrodzenie przy budynku Niemieckiego Gimnazjum Reformowanego	-
E.10.05	ul. Żeromskiego 94c/ al. Mickiewicza 10	fabryka maszyn tkackich i odlewnia żelaza "H. Mueller i A. Seidel"	Budynek południowy: Dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację o wysokości do 7 m
			Budynek północny: brak
E.11.03	ul. Gdańska 132	Fabryka Wyrobów Wełnianych Maksymiliana Schiffera (dwa budynki przemysłowe – obecnie biurowe)	Dopuszczenie nadbudowy
E.11.04	ul. Wólczańska 127	dom mieszkalny	-
E.11.05	ul. Wólczańska 125	Ślusarnia Mechaniczna H. Müllera i A. Seidla, a następnie Fabryka Przyborów Tkackich Henryka Bertschingera	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.11.01	ul. Wólczańska 125	dwa odbojniki zewnętrzne budynku znajdującego się w centrum działki

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki powierzchni zabudowy:

- w terenach: 1.6.U, 1.7.U, 10.10.U i 12.5.U - maksimum 100%,

- w terenach: 10.7.U i 11.4.U - maksimum 60%,

- w terenie 10.8.U - maksimum 25%,

- w terenie 11.5.U - maksimum 80%,

- w pozostałych terenach U - maksimum 50%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 3 100 m<sup>2</sup>, dla których ustala się maksimum 65%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach: 1.6.U, 10.7.U i 11.4.U - minimum 2,0, maksimum 3,5,

- w terenie 1.7.U - minimum 1,0, maksimum 4,0,

- w terenie 10.8.U - minimum 0,1, maksimum 0,5,

- w terenach: 10.10.U, 11.5.U i 12.5.U - minimum 3,0, maksimum 6,5,
  - w pozostałych terenach U - minimum 0,8, maksimum 2,3, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 3 100 m<sup>2</sup>, dla których ustala się minimum 1,0, maksimum 2,8,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- w terenie 10.8.U - minimum 20%,
  - w pozostałych terenach U - minimum 10%, z zastrzeżeniem działek o powierzchni mniejszej niż 3100 m<sup>2</sup>, dla których ustala się minimum 5%,
- d) w przypadku przekroczenia 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 oraz:
- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 18”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 17 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 17 m, maksimum 18 m,
  - strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 21 m, maksimum 27 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej - minimum 21 m, maksimum 22 m,
  - terenu 1.7.U, dla którego wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 6 m, maksimum 12 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,
- d) dachy - płaskie;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
- a) wysokość zabudowy - maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:
- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 22”, dla której maksimum wynosi 22 m,
  - budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których 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 - dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze elewacji frontowej - nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym ruchowo.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) w terenie 1.7.U - 200 m<sup>2</sup>,
  - 2) w terenach: 1.6.U, 10.10.U, 11.5.U i 12.5.U - 500 m<sup>2</sup>,
  - 3) w terenach: 7.2.U i 10.6.U - 900 m<sup>2</sup>,
  - 4) w terenach: 8.5.U, 10.7.U, 10.8.U i 11.4.U - 1 350 m<sup>2</sup>

- 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) minimalną powierzchnię działki - jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 30 m, z zastrzeżeniem terenów: 1.7.U, 8.5.U, 10.7.U, 10,8.U i 11.4.U, dla których ustala się minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UKR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków,
  - b) tereny zabudowy usług kultury,
  - 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.9.01	ul. Łąkowa 42	Plebania Rzymskokatolickiego kościoła pw. Matki Boskiej Zwycięskiej	-

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - w terenie 1.3.UKR - maksimum 65%,
    - w terenie 9.2.UKR - maksimum 30%,
  - b) intensywność zabudowy:
    - w terenie 1.3.UKR - minimum 0,4, maksimum 1,2,
    - w terenie 9.2.UKR - minimum 0,2, maksimum 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - w terenie 1.3.UKR - minimum 5%,
    - w terenie 9.2.UKR - minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy - minimum 6 m, maksimum 13 m, z wyjątkiem kościołów położonych w terenach:
    - 1.3.UKR - wysokość zabudowy maksimum 34,5 m,
    - 9.2.UKR - wysokość zabudowy maksimum 53,0 m,
  - b) dachy - płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o spadkach połaci do 45° lub mansardowe, z zastrzeżeniem kościołów, dla których dopuszcza się dachy o indywidualnej formie i spadkach połaci do 80°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) nakaz zachowania ekspozycji budynku kościoła,
  - b) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 1.3.UKR - 1 000 m<sup>2</sup>,

2) w terenie 9.2.UKR - 6 200 m<sup>2</sup>

- 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) minimalną powierzchnię działki - jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 5;

2) szerokość frontu działki:

a) w terenie 1.3.UKR - minimum 24 m,

b) w terenie 9.2.UKR - minimum 30 m;

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

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy usług nauki i szkolnictwa,

b) tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego związanej z usługami nauki i szkolnictwa,

c) tereny żłobków;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny zieleni urządzonej,

b) tereny sportu i rekreacji,

c) 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.8.09	ul. Żeromskiego 105	Willa Juliusza Jarischa	-
E.12.07	al. Kościuszki 81	dom rezydencjonalny G. Krablera (budynek frontowy z oficyną)	Budynek frontowy: Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od linii elewacji frontowej Pozostałe: -

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.12.04	al. Kościuszki 81	dwa odbojniki wewnętrzne

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźniki powierzchni zabudowy - maksimum 40%, z zastrzeżeniem terenu 8.3.UO, dla którego ustala się maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy - minimum 0,3, maksimum 0,9, z zastrzeżeniem terenu 6.2.UO, dla którego ustala się minimum 1,0, maksimum 1,4,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%, z zastrzeżeniem terenu 6.2.UO, dla którego ustala się 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,
    - 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 - płaskie, z zastrzeżeniem terenu 8.3.UO, w którym spadki połączy do 40°;
  - 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
    - a) wysokość zabudowy:
      - w terenie 6.2.UO - maksimum 14 m,
      - w terenie 8.3.UO - maksimum 15 m,
      - w terenie 12.3.UO - maksimum 18 m,
    - 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) w terenie 12.3.UO - 1 700 m<sup>2</sup>,
  - 2) w pozostałych terenach - 3 100 m<sup>2</sup>
    - 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) minimalną powierzchnię działki - jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 5;
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) w terenie 6.2.UO - minimum 40 m,
    - b) w terenie 8.3.UO - minimum 24 m,
    - c) w terenie 12.3.UO - minimum 19 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem działek w terenie 6.2.UO, dla których wynosi 90° z tolerancją 2° lub 75° z tolerancją 5°.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny placów publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny rekreacji,
  - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów,
  - 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 w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych - maksimum 4%,



- b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych - minimum 0,0, maksimum 0,04,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 2) 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 usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup>, wysokości do 4 m i dachu płaskim w ilości:
    - w terenach: 1.8.PP i 9.4.PP - maksimum 2 obiekty w każdym terenie,
    - w terenie 4.2.PP - maksimum 1 obiekt,
  - c) dopuszczenie realizacji garażu podziemnego zgodnie z zasadami:
    - zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej garażu ponad poziom terenu,
    - dopuszczenie lokalizacji obiektów, takich jak: windy i wyjścia z garażu wyniesionych ponad poziom terenu,
    - dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących garażom wyłącznie jako wkomponowanych w zagospodarowanie placu, wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym lub zielenią,
  - d) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem zieleni wysokiej w postaci:
    - minimum 10 drzew - w każdym z terenów: 1.8.PP i 9.4.PP,
    - minimum 4 drzew - w terenie 4.2.PP,
  - e) nakaz stosowania mebli miejskich,
  - f) w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów:
    - dopuszczenie realizacji maksimum 20 zgrupowanych miejsc - w każdym z terenów: 1.8.PP i 9.4.PP,
    - dopuszczenie realizacji maksimum 10 zgrupowanych miejsc - w terenie 4.2.PP,
  - g) w zakresie miejsc do parkowania dla rowerów:
    - nakaz realizacji minimum 10 zgrupowanych miejsc - w każdym z terenów: 1.8.PP i 9.4.PP,
    - nakaz realizacji minimum 5 zgrupowanych miejsc - w terenie 4.2.PP.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
  - a) w terenach 1.8.PP i 9.4.PP - 1 200 m<sup>2</sup>,
  - b) w terenie 4.2.PP - 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 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 - wyłącznie w terenach: 1.13.ZP i 11.2.ZP,
  - 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 w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych - maksimum 4%,
  - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych - minimum 0,0, maksimum 0,04,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%;
- 2) zasady kształtowania obiektów budowlanych:
- a) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup>, wysokości do 4 m i dachu płaskim,
  - b) w terenach: 10.2.ZP, 11.2.ZP i 12.2.ZP dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w formie sanitariatów wyłącznie o powierzchni zabudowy do 10 m<sup>2</sup>, wysokości 3,5 m i dachu płaskim.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) w terenach: 1.5.ZP i 12.2.ZP - 2 200 m<sup>2</sup>,
    - b) w terenach: 1.13.ZP i 9.3.ZP - 1 400 m<sup>2</sup>,
    - c) w terenie 3.1.ZP - 230 m<sup>2</sup>,
    - d) w terenie 4.3.ZP - 4 200 m<sup>2</sup>,
    - e) w terenach: 6.3.ZP i 6.4.ZP - 350 m<sup>2</sup>,
    - f) w terenie 8.4.ZP - 750 m<sup>2</sup>,
    - g) w terenach: 10.2.ZP i 11.2.ZP - 5 200 m<sup>2</sup>,
    - h) w terenie 10.9.ZP - 690 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki:
    - a) w terenie 1.13.ZP - minimum 80 m,
    - b) w terenie 4.3.ZP - minimum 30 m,
    - c) w terenach: 1.5.ZP, 3.1.ZP, 6.3.ZP i 6.4.ZP - minimum 10 m,
    - d) w terenie 8.4.ZP - minimum 45 m,
    - e) w terenach: 9.3.ZP, 10.2.ZP i 10.9.ZP - minimum 20 m,
    - f) w terenach: 11.2.ZP i 12.2.ZP - minimum 18 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG/KDZ+T, KDZ, KDL+T, KDL, KDD+T oraz KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDG/KDZ+T - al. Mickiewicza:
  - a) klasę G - główna, dla trasy przebiegającej na poziomie -1 przechodzącej na poziom 0 oraz klasę Z - zbiorcza, dla układu wspomagającego w poziomie terenu - poziom 0,
  - b) wydzielone torowisko tramwajowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 57,1 m do 114,2 m;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ - ul. Łąkowa:
  - a) klasę Z - zbiorcza,
  - b) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię wydzielone organizacyjnie na skrzyżowaniu z ul. Kopernika,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 30,3 m do 60,9 m;

- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL+T - ul. Żeromskiego:
  - a) klasę L - lokalna,
  - b) wydzielone torowisko tramwajowe,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 29,5 m do 59,2 m;
- 4) 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 12,3 m do 19,7 m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL - ul. Żeromskiego:
  - a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 20,0 m do 26,7 m;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDL - ul. Struga:
  - a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem, a południową linią rozgraniczającą teren - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 14,6 m do 18,3 m;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDL - ul. Skłodowskiej-Curie:
  - a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,5 m do 12,8 m;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDL - ul. Zamenhofa:
  - a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 13,1 m do 15,5 m;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDL - ul. Zamenhofa:
  - a) klasę L - lokalna,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,7 m do 14,1 m;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD+T - ul. Gdańska:
  - a) klasę D - dojazdowa,
  - b) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię wydzielone organizacyjnie,
  - c) zakaz wyodrębniania w przekroju ulicy jezdni i chodników,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 19,2 m do 20,0 m;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD+T - ul. Kopernika:
  - a) klasę D - dojazdowa,
  - b) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię wydzielone organizacyjnie,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 17,5 m do 22,6 m;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD+T - ul. Kopernika:
  - a) klasę D - dojazdowa,
  - b) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię wydzielone organizacyjnie,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 17,5 m do 18,8 m;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD - ul. Gdańska:
  - a) klasę D - dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 19,8 m do 20,9 m;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD - ul. Gdańska:
  - a) klasę D - dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 17,7 m do 24,5 m;
- 15) 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 13,6 m do 15,2 m;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD - przedłużenie ul. Lipowej:
- a) klasę D - dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 13,4 m do 15,2 m;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDD - ul. Kopernika:
- a) klasę D - dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 16,6 m do 21,5 m;
- 18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDD - ul. Łąkowa:
- a) klasę D - dojazdowa,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,0 m do 22,8 m.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.10.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) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenu ustala się - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, stałą 8,0 m.

§ 25. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2.KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren ciągu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, stałą 10,2 m.

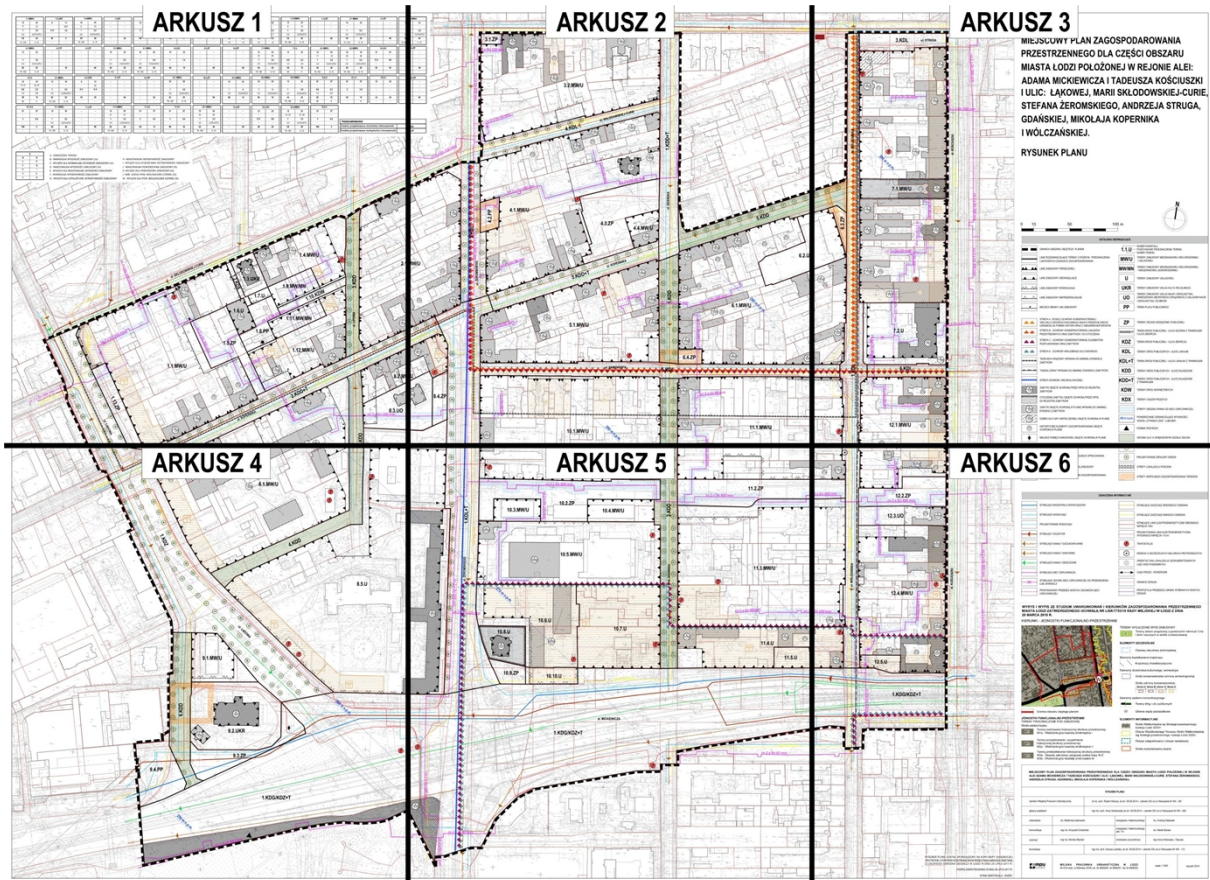
#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

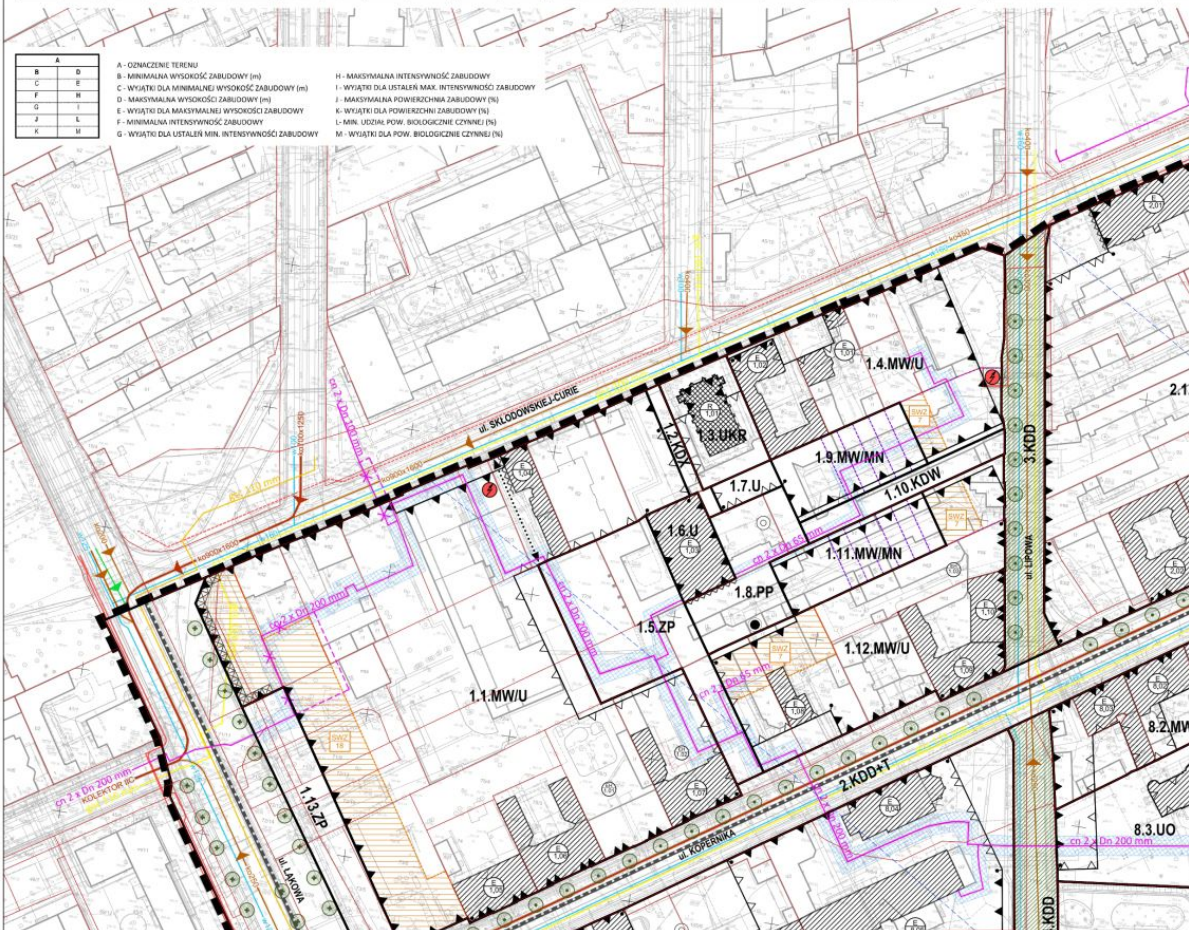
 **Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**  
  
**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr VI/213/19  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 6 marca 2019 r.

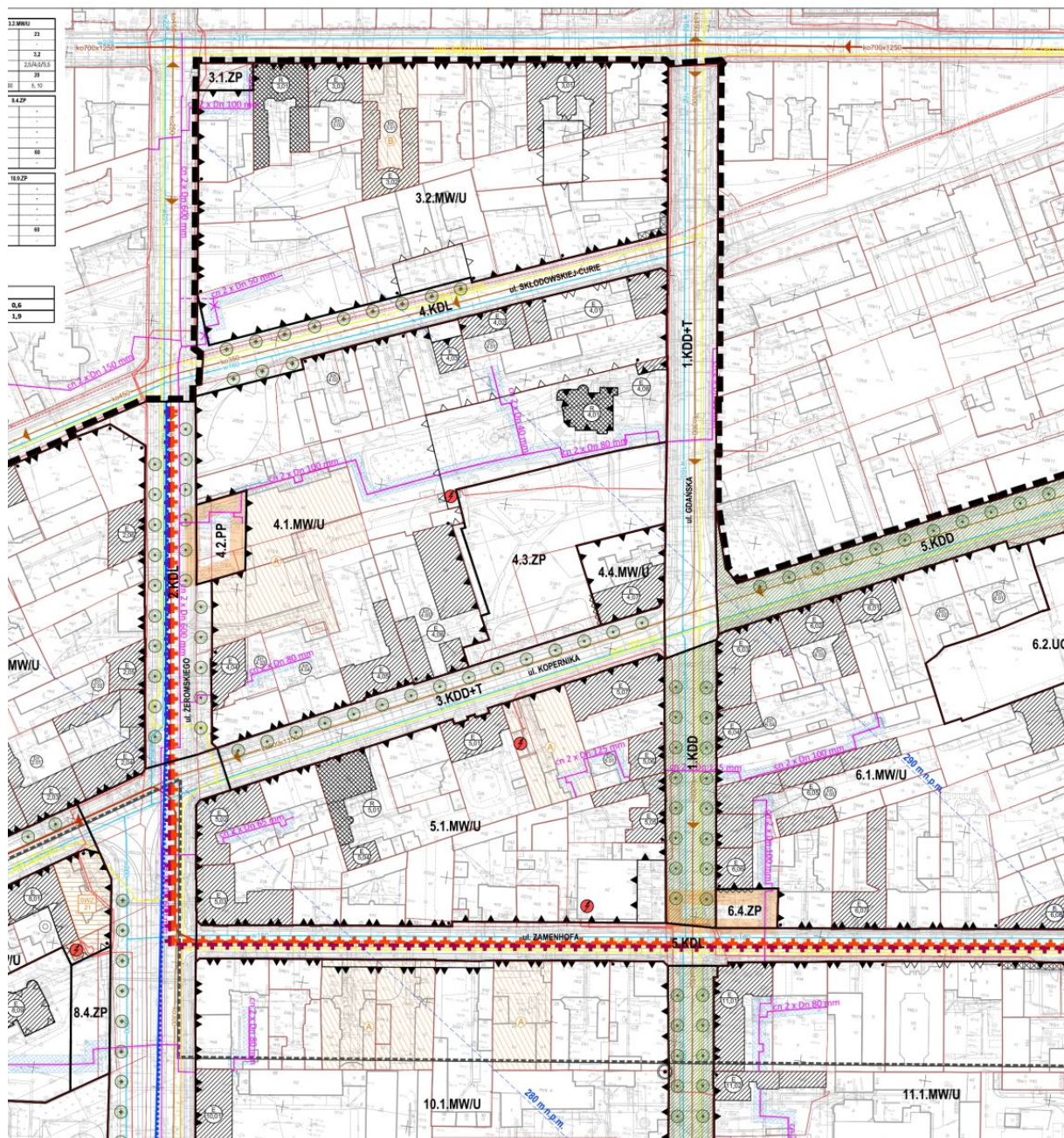




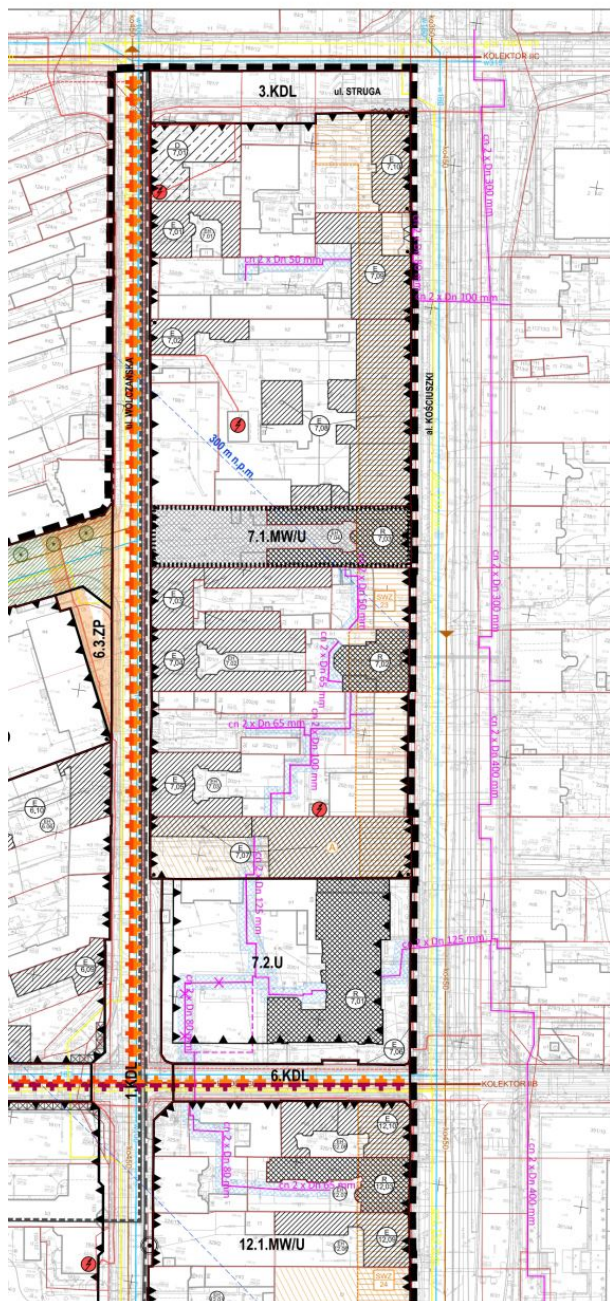
1.1.MWU		1.2.UKR		1.4.MWU		1.6.ZP		1.2.16.U		1.7.U		1.8.PP		1.9.MW/MN		1.11.MWU		1.10.MWU		1.11.ZP		1.2.MWU		1.3.ZP		1.2					
12	25	6	15	12	25	-	-	12	25	6	15	-	-	6	15	6	15	12	25	6	15	-	-	12	25	6	15	-	-		
17	25	-	-	6	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1	3.2	0.4	1.2	-	-	-	-	2	3.5	-	-	-	-	0.5	1.3	0.5	1.3	1	3.2	-	-	-	-	1	3.2	-	-	-	-		
2.5	2.5A/AVLS	-	-	2.5	2.5A/AVLS	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	1.7	1.8	1.7	2.5	2.5A/AVLS	-	-	-	-	2.5	2.5A/AVLS	-	-	-	-		
65	20	65	5	65	20	-	-	100	5	100	5	-	-	50	20	50	20	65	20	-	-	65	20	-	-	65	20	-	-	65	20
75	100	5	10	-	-	75	100	5	10	-	-	75	100	5	10	-	-	75	100	5	10	-	-	75	100	5	10	-	-	75	100









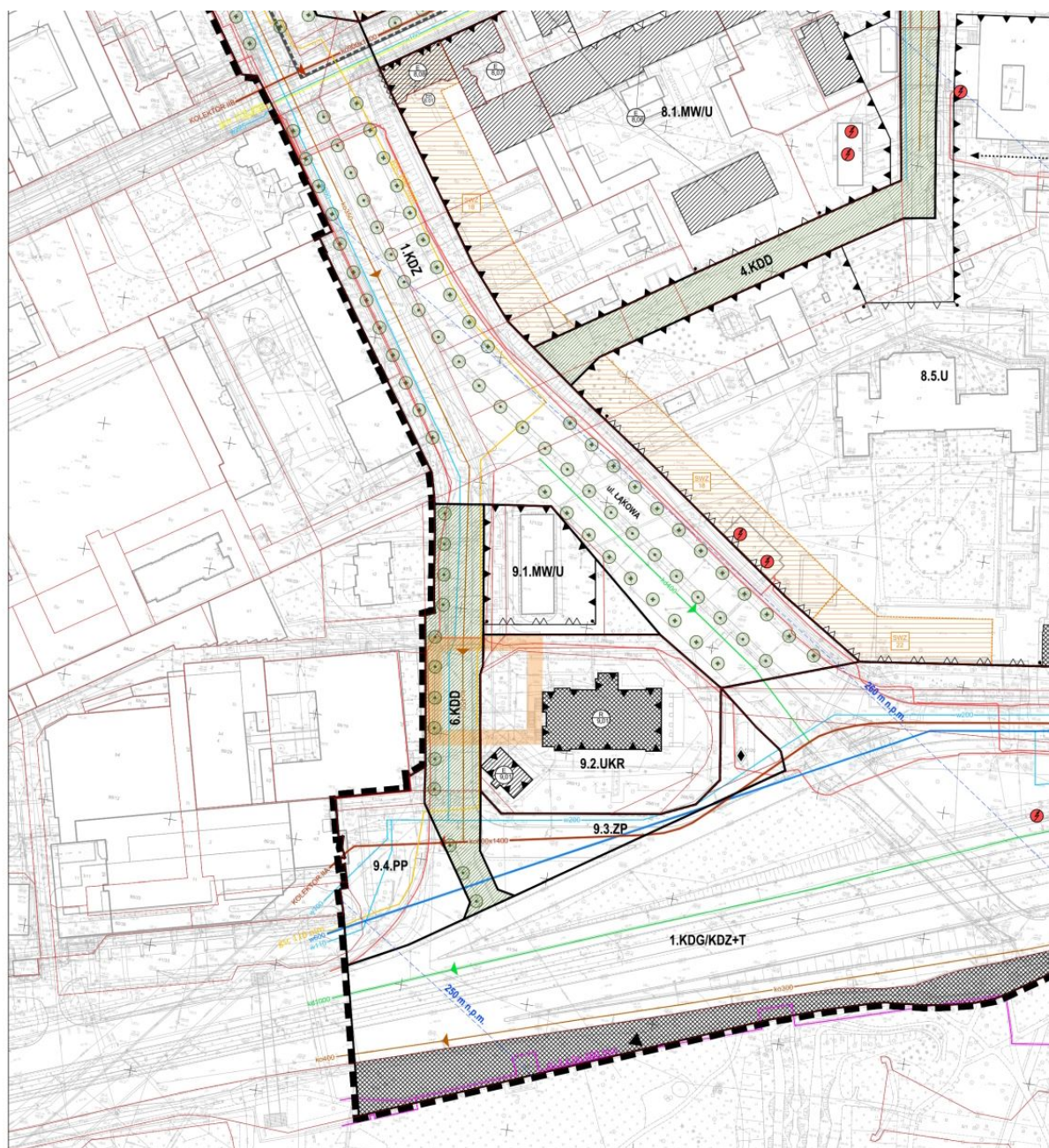


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI: ADAMA MICKIEWICZA I TADEUSZA KOŚCIUSZKI I ULIC: ŁĄKOWEJ, MARII SKŁODOWSKIEJ-CURIE, STEFANA ŻEROMSKIEGO, ANDRZEJA STRUGA, GDAŃSKIEJ, MIKOŁAJA KOPERNIKA I WÓLCZAŃSKIEJ.**

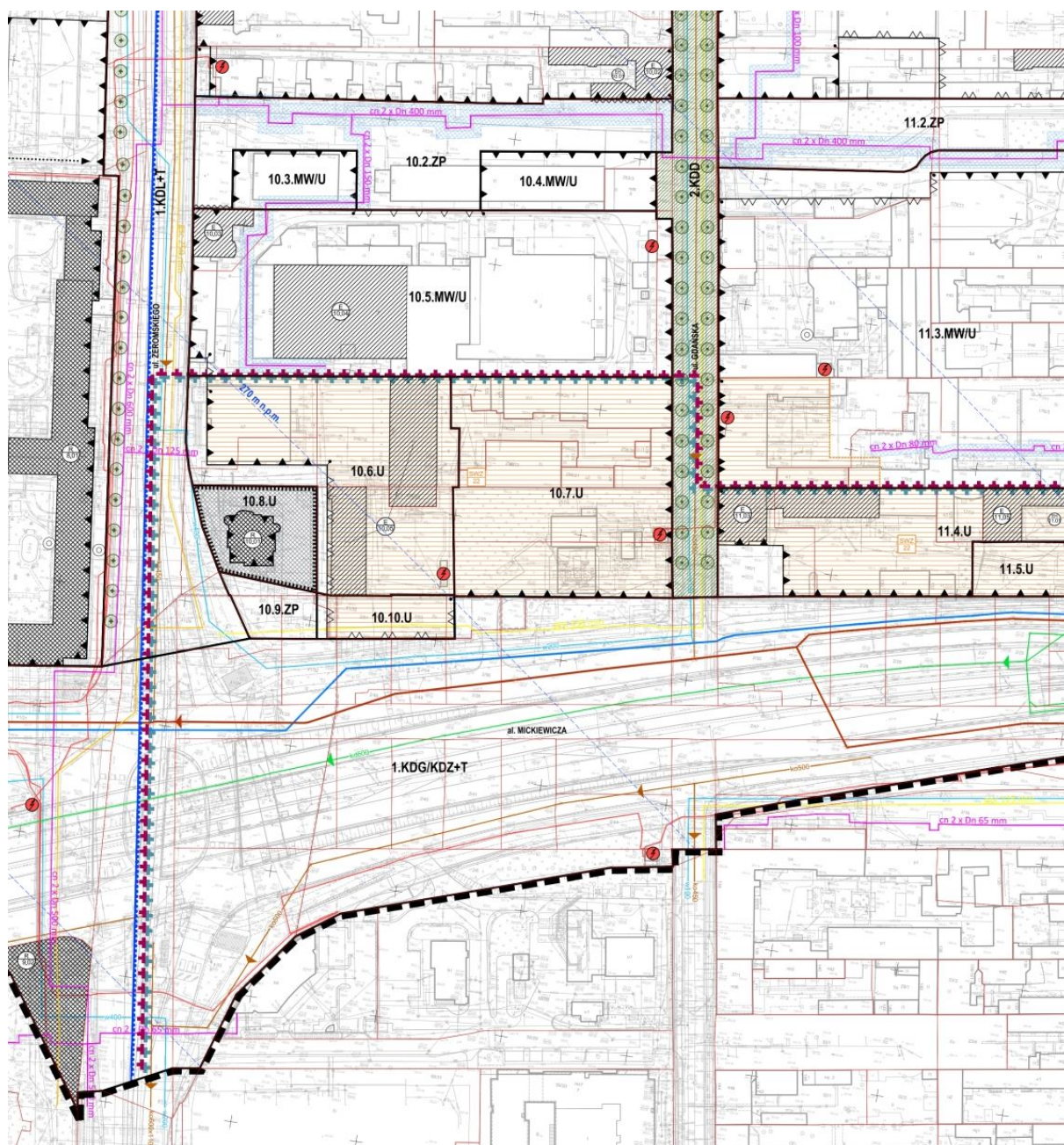
**RYSUNEK PLANU**



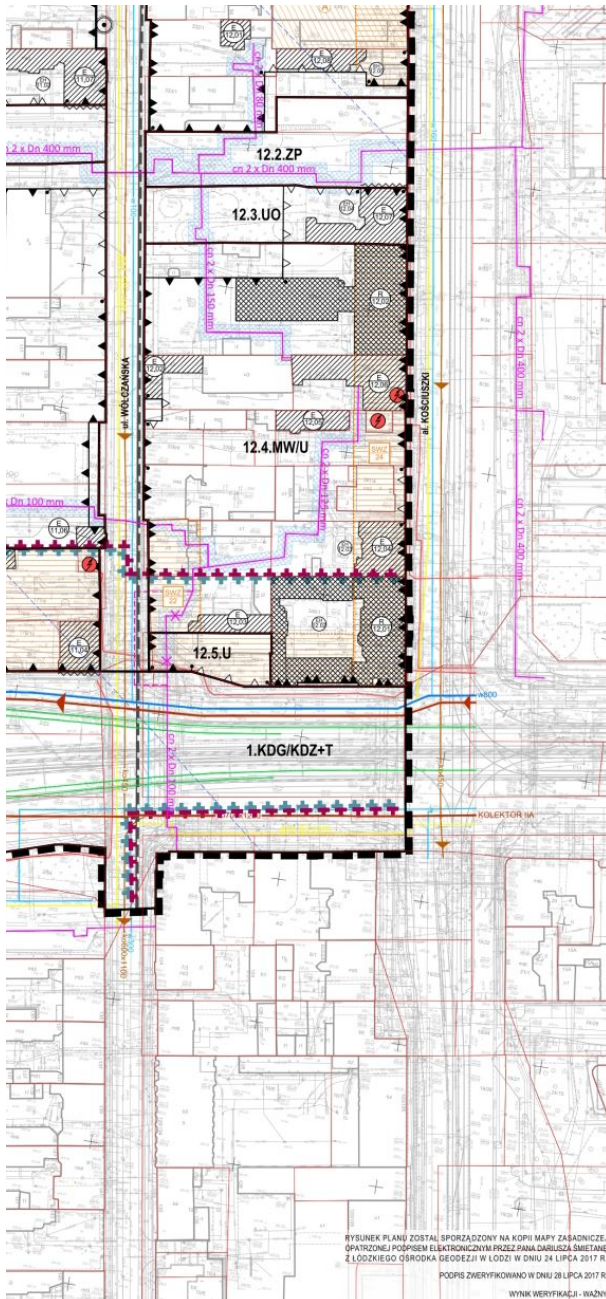












RYBUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZAŚWIADCZEJ  
OPATRZONEJ POPRZEŻY ELEKTRONICZNĄ PRZEZ PANA DANIUSIA SIEJANIE  
Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA DEODERZJI W ŁODZI W DNIU 24 LIPCA 2017 R.  
POOPIS ZMIERYKOWANO W DNIU 28 LIPCA 2017 R.  
WYNIK WERYFIKACJI - WAŻNY

- KOMIN FABRYCZNY OBIEKT OCHRONA W PLANIE
- ELEWACJE WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEGO OPACOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO
- STREFY RÓŻNĄCE SIĘ WYSOKIŚCIĄ ZABUDOWY
- STREFY RÓŻNĄCE SIĘ WSKAZNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
- STREFY LOKALIZACJI PODCIENI
- STREFY WSPÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOPLAMINNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ CIEPŁOWNICZA
	ISTNIEJĄCE ODCINKI SIECI CIEPŁOWNICZEJ DO PRZENIESIENIA LUB LUKWACJI
	PROPOZYCJONY PRZEBIEG NOWYCH ODCINKÓW SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	TRAFOSTACJE
	DRZEWIA O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH ŹRÓDŁ WOD PODZIEMNYCH
	DAŃKI PIESZO - ROWEROWE
	GRANICE DZIAŁEK
	PROPOZYCJA PRZEBIEGU GRANIC WYBRANYCH NOWYCH DZIAŁEK

**WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/16 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2016 R.**

**KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**

**TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY**  
Tereny siedzi urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dołki znaczących w strefie zurbanizowanej

**ELEMENTY SZCZEGÓLNE**

- Obszary zabudowy średniamijskiej
- Elementy kształtowania krajobrazu
- Krajobrazy charakterystyczne
- Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia
- Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej
- Strefy ochrony konserwatorskiej: Strefa A, Strefa B, Strefa C, Strefa K
- Elementy systemu komunikacyjnego
- Tereny dróg i ulic publicznych
- Główne węzły przelotowe

**ELEMENTY INFORMACYJNE**

- Strefa Wielkomijska wg Strategii przestrzennej nowoży Łodzi 2020+
- Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomijskiej wg Strategii przestrzennej rozwoju Łodzi 2020+
- Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji
- Strefa zurbanizowana zwarta

**JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**  
TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

Strefa wielkomijska

- W1 - Tereny zachowania historycznej struktury przestrzennej: W1a - Wielkomijskie kwatery śródmiejskie I
- W2 - Tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej: W2a - Wielkomijskie kwatery śródmiejskie II
- W3 - Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej: W3a - Zespoły zabudowy usługowej wzdłuż trasy W-Z W3b - Wielkomijskie kwatery śródmiejskie III

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI ADAMA MICKIEWICZA I TADEUSZA KOŚCIUŃSKIEGO I ULIC: LĄKOWEJ, MARIII SKŁODOWSKIEJ-CURIE, STEFANA ŻEROMSKIEGO, ANDRZEJA STRUGA, GDANSKIEJ, MIKOŁAJA KOPERNIKA I WÓLCZANSKIEJ.**

RYBUNEK PLANU			
dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej	dr inż. arch. Robert Warza, do dn. 09.08.2014 r. członk OUI 216 w Warszawie Nr WA - 391		
główny projektant	mgr inż. arch. Anna Skołowska do dn. 09.08.2014 r. członk OUI 216 w Warszawie Nr WA - 406		
urbanistyka	inż. Bartłomiej Izbicki	energia / telekomunikacja	inż. Andrzej Zabawski
komunikacja	mgr inż. Krzysztof Grodzinski	energia / telekomunikacja gk / ca	inż. Marek Bubak
wód kan	mgr inż. Monika Mecker	środowisko przyrodnicze	mgr Anna Witkowska - Olszak
konsultacje	mgr inż. arch. Danuta Lipińska, do dn. 09.08.2014 r. członk OUI 216 w Warszawie Nr WA - 112		
	<b>MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI</b> 94-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55, tel. 42 680260, 42 680251, fax 42 680252	skala 1:1000	styczeń 2018

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM		NUMER KWARTALU — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU NUMER TERENU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	LINIE ZABUDOWY PIERZEWOWEJ		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE		TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁE		TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	LINIE ZABUDOWY NIEMPRZEKRACZALNE		TERENY ZABUDOWY USŁUG NAUKI I SZKOLNICTWA, ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO ZWIĄZANEGO Z USŁUGAMI NAUKI I SZKOLNICTWA I ŻŁOBKÓW
	MIEJSCA ZMIANY LINII ZABUDOWY		TEREN PLACU PUBLICZNEGO
	STREFA A - ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WIELOKULTUROWEGO KRAJOBRAZU MIASTA PRZEMYSŁOWEGO UZANEGO ZA POMNIK HISTORII WRAZ Z OBSZAREM BUFOROWYM		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
	STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ ZABYTKÓW I ICH OTOCZENIA		TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA Z TRAMWAJEM I ULICA ZBIORCZA
	STREFA C - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTKÓW		TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	STREFA K - OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
	"DZIELNICA WIĄZOWA" WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA Z TRAMWAJEM
	"OSADA ŁÓDKA" WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ		TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE Z TRAMWAJEM
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW		TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	OTOCZENIE ZABYTKU OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW		TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		STREFY ODDZIAŁYWANIA OD SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚCI WOKÓŁ LOTNISKA ŁÓDŹ - LUBLINEK
	HISTORYCZNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		POMNIK PRZYRODY
	MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		ODCINKI ULIC O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI
	KOMIN FABRYCZNY OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE		ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
	ELEWACJE WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO		PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	STREFY RÓŻNIĄCE SIĘ WYSOKOŚCIĄ ZABUDOWY		STREFY LOKALIZACJI PODCIENI
	STREFY RÓŻNIĄCE SIĘ WSKAŹNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU		STREFY WSPÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI		ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR		PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPLAWNE		TRAFOSTACJE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY SANITARNE		DRZEWA O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE		ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA		CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
	ISTNIEJĄCE ODCINKI SIECI CIEPŁOWNICZEJ DO PRZENIESIENIA LUB LIKWIDACJI		GRANICE DZIAŁEK
	PROPONOWANY PRZEBIEG NOWYCH ODCINKÓW SIECI CIEPŁOWNICZEJ		PROPOZYCJA PRZEBIEGU GRANIC WYBRANYCH NOWYCH DZIAŁEK

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr VI/213/19  
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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej 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 19 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7986/VII/18 z dnia 12 marca 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Osiem uwag zostało uwzględnionych w całości, tj. uwagi nr: 7, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 18. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 1 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. Wólczańskiej 125 - działka nr 177/2 obr. P-20

**Pani Jolanta Kepler – pełnomocnik Pani Agnieszki Galkiewicz-Kłosińskiej działającej jako „Gandalf Travel Agnieszka Galkiewicz”** złożyła uwagę, w której wnioskuje o zmianę zapisu projektu planu miejscowego w taki sposób, aby były spełnione warunki umożliwiające zrealizowanie inwestycji na działce nr 177/2.

Dla działki nr 177/2 została wydana decyzja o warunkach zabudowy mówiąca o możliwości zabudowy przedmiotowej działki budynkiem średniowysokim (wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - w przedziale od 16 m do 22 m). Inwestor uzyskał od Zarządu Dróg i Transportu dzierżawę sąsiedniej działki nr 2/26 w celu zlokalizowania na niej dojazdu do terenu inwestycji. Składająca uwagę zaznacza, że dzierżawa ww. działki była konieczna ze względów pożarowych, gdyż jest to jedyne miejsce do wykonania niezbędnego placu manewrowego 20x20 m dla wozu straży pożarnej. Ponadto stwierdza, że zapisy przedłożonego projektu planu miejscowego przekształcające działkę 2/26 w działkę budowlaną odbierają możliwość uzyskania dostępu do działki nr 177/2, w konsekwencji uniemożliwiając zabudowę tego terenu właścicielowi. Dla przedmiotowej działki została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dla zabudowy mieszkaniowej, a obecnie nieruchomość ta posiada warunki zabudowy na funkcję biurową. Zainteresowana podkreśla, że realizacja zarówno jednego, jak i drugiego zamierzenia budowlanego, w oparciu o przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest niemożliwa.

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Obecny projekt planu nie wyklucza realizacji inwestycji na działce 177/2 wraz z jej obsługą komunikacyjną na działce 2/26 w postaci drogi pożarowej i placu manewrowego, dlatego nie ma potrzeby jego zmiany. Ponadto obecne zapisy projektu planu przekształcające działkę 2/26 w działkę budowlaną są kluczowe dla odpowiedniego ukształtowania obudowy trasy W-Z w zgodzie z wymogami ładu przestrzennego.

**Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 9 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. M. Kopernika 40 - działka nr 101/1 obr. P-20

**Pani Danuta Krochmalska - prokurent firmy MEDICAL MAGNUS sp. z o.o.** złożyła uwagę, aby w projekcie planu miejscowego znalazły się ustalenia, które umożliwią przebudowę i nadbudowę budynku pofabrycznego wpisanego do Ewidencji Zabytków (oznaczenie E.8.07 w projekcie planu miejscowego), zlokalizowanego w głębi działki za budynkiem oficyny.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

*Przedmiotowy obiekt jest o wiele niższy i mniej reprezentacyjny niż przylegający do jego północno-wschodniej ściany obiekt pofabryczny (wpisany do ewidencji zabytków pod nr. E.8.06). Ściana wyższego, sąsiedniego budynku ma degradujący wpływ na przedmiotowy obiekt, poprzez tworzenie worków śnieżnych i zastojów wodnych. Możliwość przebudowy i nadbudowy pozwoli na rozwiązanie problemów i uniknięcie degradacji. Przedmiotowy obiekt posiada cechy zabudowy historycznej niższej wartości niż przylegający sąsiedni budynek pofabryczny, czy też frontowa zabudowa mieszkalno-usługowa. Przebudowa przedmiotowego obiektu, umożliwiłaby zachowanie i wyeksponowanie wartościowych elementów historycznych obiektu (in situ lub w nowej konfiguracji przestrzennej) przy jednoczesnym podniesieniu jakości przestrzeni, którą ten budynek tworzy. Przedmiotowy budynek po przebudowie i nadbudowie lepiej mógłby harmonizować z bardziej wartościowymi historycznie obiektami w otoczeniu.*

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Obecne zapisy projektu planu dopuszczają możliwość przebudowy wskazanego obiektu, dlatego nie ma potrzeby zmiany projektu w tej kwestii.

Nadbudowa obiektu nie została dopuszczona na etapie uzgodnień z instytucjami zajmującymi się ochroną zabytków, takimi jak: Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi i Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Jej realizacja spowodowałaby utratę historycznej wartości najważniejszego pod względem konserwatorskim elementu omawianego budynku hali szedowej, czyli dachu.



### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 9 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. M. Kopernika 38 - działka nr 105/8 obr. P-20 - budynek frontowy w pierzei ul. M. Kopernika (budynek mieszkalny w zespole Przędzalni wełny zgrzebnej Otto Weyera i Alfreda Reula) w ewidencji zabytków - E.8.06

**Pani Danuta Krochmalska - prokurent firmy MEDICAL MAGNUS sp. z o.o.** złożyła uwagę, aby w projekcie planu miejscowego znalazły się ustalenia:

a) umożliwiające nadbudowę istniejącego budynku "mieszkalnego" w pierzei ul. M. Kopernika,

b) umożliwiające dobudowę do istniejącego budynku obiektów w pierzei ul. M. Kopernika, w stronę południowo-zachodnią (w miejsce istniejącego budynku portierni) oraz północno-wschodnią.

Treść uwagi - odnośnie lit. a - wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

*Przedmiotowy obiekt jest w stanie obecnym niższy, niż sąsiednia zabudowa w tej samej pierzei po stronie południowo-zachodniej (ul. Kopernika 40 i 42), dla której ponadto przewidziano możliwość nadbudowy. Zapisanie możliwości nadbudowy przedmiotowego obiektu będzie umożliwiło stworzenie spójnej pierzei ul. M. Kopernika na tym fragmencie.*

Treść uwagi - odnośnie lit. b - wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

*W obecnym stanie, do zabytkowego obiektu przylega po stronie południowozachodniej parterowy obiekt portierni o wyraźnie odmiennym charakterze - tj. pozbawiony tak wartościowych elementów historycznych architektury jakimi charakteryzuje się przedmiotowy budynek. Rozbudowa w miejsce tego parterowego obiektu umożliwiłaby stworzenie wartościowego architektonicznie dopełnienia budynku historycznego oraz pierzei ul. M. Kopernika w kierunku sąsiedniego budynku wpisanego do Ewidencji Zabytków (nr E.8.07). Rozbudowa przedmiotowego obiektu wzdłuż pierzei w kierunku północnowschodnim, umożliwi podniesienie jakości przestrzeni publicznej w tej pierzei, poprzez jej kontynuowanie w duchu zabudowy zsynchronizowanej z obiektami historycznymi.*

Do uwagi został dołączony załącznik graficzny.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Odnośnie lit. a - nadbudowa omawianego obiektu nie została dopuszczona na etapie opiniowania i uzgodnień projektu planu z instytucjami zajmującymi się ochroną zabytków, takimi jak: Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi i Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Jej realizacja zaburzyłaby proporcje chronionego obiektu, którego bryła jest skończoną formą architektoniczną.

Odnośnie lit. b - obecne zapisy projektu planu dopuszczają możliwość realizacji nowych obiektów w pierzei ul. M. Kopernika w stronę południowo-zachodnią od omawianego budynku, dlatego nie ma potrzeby zmiany projektu w tej kwestii.

### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 13 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. M. Kopernika 38 - działka nr 105/9 obr. P-20

**Pani Danuta Krochmalska - prokurent firmy MEDICAL MAGNUS sp. z o.o.** złożyła uwagę, w której pozytywnie ocenia rozwiązania obsługi komunikacyjnej dla jednostki 8.2.U

polegające na przedłużeniu istniejącej ulicy Lipowej 4.KDD jako drogi publicznej dojazdowej łącząc ją z istniejącą ulicą Łąkową 1.KDZ.

Autorka uwagi stwierdza, że powyższe rozwiązanie w dogodny sposób zabezpieczy dojazd do działki 105/9 i innych działek od projektowanej ulicy 4.KDD. Ponadto zaznacza, że plan wprowadza komunikację wewnętrzną w dużym kwartale stwarzając warunki do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów wewnątrz kwartału.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zagadnienia poruszone w treści uwagi wykraczają poza regulacje planistyczne.

### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła dnia 13 lutego 2018 r.

- dotyczy działek przy al. Mickiewicza 10 – działki 256/27, 256/30, 41/28, 41/30, 41/31, 2/51, 2/53 i 2/55 oraz działek przy ul. Żeromskiego 94 b i c – działki 256/29, 256/14, 256/15 i 256/18 obr. P-28, P-20 i P-30.

**Pan Zbigniew Górecki - Prezes Zarządu ABX Sp. z o.o.** złożył uwagę, w której wymaga:

1. Zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy działek w terenie 10.10.U z ujętej w projekcie planu maksimum 85% na maksimum 95%.

Autor uwagi uzasadnia zmianę zwiększeniem potencjału działki w przypadku wykupienia jej przez inwestorów zlokalizowanych na sąsiednich działkach, co będzie skutkowało większymi dochodami Miasta w skutek większej inwestycji. Według zainteresowanego zmiana umożliwi zaprojektowanie bardziej funkcjonalnego budynku.

2. Zmiany zapisu § 18 ust. 3 pkt 1 dla budynku oznaczonego symbolem E.10.05 z „dopuszczenie nadbudowy” na „dopuszczenie nadbudowy lub/i rozbudowy”.

Autor uwagi uzasadnia zmianę jednoznacznym określeniem możliwości rozbudowy i uniknięcia w przyszłości możliwych innych interpretacji. Stwierdza, że:

*Z jednej strony rozbudowa jest możliwa wg zapisów par 6 str. 8, z drugiej strony wg zapisów w Gminnej Ewidencji Zabytków możliwa jest tylko nadbudowa (bez rozbudowy) str. 22 § 18 pkt 3 ppkt 1 - tabela w projekcie planu.*

Ponadto zainteresowany podkreśla, że:

*Jednoznaczne zapewnienie dla budynku E.10.05 rozbudowy lub/i nadbudowy pozwoli na uzyskanie jednolitej elewacji (projektowanej nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku przy al. Mickiewicza 10 działka 256/30 (zgodnie z koncepcją w załączniku). Powyższe zostało uzgodnione i zaakceptowane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków (w załączeniu pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków wraz z fragmentem wizualizacji).*

3. Zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych w terenie 10.9.ZP z 750 m<sup>2</sup> na 690 m<sup>2</sup>;

Autor uwagi uzasadnia zmianę stworzeniem możliwości dla właściciela działek w terenie 10.9.ZP na działania zmierzające do jego uporządkowania i zapewniłaby powiększenie działki przeznaczonej przez UMŁ do sprzedaży i uporządkowanie terenu w postaci jednej linii działek w kierunku północ-południe. Ponadto zainteresowany stwierdza, że:

*Powyższe spotkało się z przychylnością osób reprezentujących Miasto Łódź. Dzięki tej zmianie istnieje również możliwość uzyskania jednolitej elewacji (projektowanej nadbudowy*

istniejącego budynku) od strony zabytkowego pałacyku, a także możliwość prowadzenia instalacji od strony al. Mickiewicza do działki nr 256/30.

4. Powiększenia terenu 10.10.U oraz strefy SWZ 22 o 5,55 m w stronę zachodnią.

Autor uwagi uzasadnia zmianę wyrównaniem linii działki z zachodnią granicą działki 256/30 oraz możliwością skomponowania nowo projektowanego budynku na terenie 10.10.U z istniejącym budynkiem na terenie 10.6.U (E.10.05). Stwierdza, że:

*Po zmianie obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną lub równoległą linię zabudowy i odsunięcie linii zabudowy z lica działki, daje możliwość wykonania otworów okiennych i drzwiowych w ścianie elewacji ewentualnego budynku. Zapewniłoby to również możliwość prowadzenia instalacji energetycznej, ciepłowniczej, wodnej na działkę 256/30 obecnie posadowionej w projektowanym obszarze, niezależnie od ewentualnych inwestycji, które w przyszłości mogą być na nim prowadzone.*

Ponadto zainteresowany stwierdza, że:

*Zmiana ta spowoduje, uporządkowanie terenu w postaci jednej linii działek w kierunku północ-południe, co spotkało się z przychylnością Urzędu Miasta Łodzi właściciela działki 10.9.ZP, czyli UMŁ, na działania zmierzające do takiego uporządkowania.*

5. Wyłączenia budynków oznaczonych symbolem E.10.05 z ograniczenia opisanego w § 6 pkt 7 lit. c, tj. wnioskuje o dopuszczenie ich nadbudowy o 1 kondygnację o wysokości wyższej niż 4 m.

Autor uwagi uzasadnia zmianę stworzeniem spójnej geometrycznej formy kompleksu budynków o jednej wysokości – nadbudowywanego istniejącego budynku E.10.05 na terenie 10.6.U oraz - budynków projektowanych - nowo powstających, których wysokość jest definiowana przez zasady ogólne dla strefy SWZ 22 tj. do wysokości zabudowy 21-27 m a wysokość elewacji frontowej 21-22 m. Stwierdza, że:

*Pozwoli to również na uzyskanie w nadbudowanej kondygnacji powierzchni użytkowej, zgodnej z parametrami norm polskich przy uwzględnieniu spadzistości dachu, usytuowania pomieszczeń technicznych i urządzeń na dachu. Powyższe nie mogłoby być zachowane w sytuacji ograniczenia nadbudowy o 1 kondygnację o wysokości do 4 m i nie byłoby zgodne z koncepcją uzgadnianą z Miejskim Konserwatorem Zabytków.*

6. Zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.6.U przy budynku istniejącym (E.10.05) oraz przesunięcia jej z lica ściany o 1,86 m i 4 m od granicy działki.

Autor uwagi stwierdza, że:

*Zmiana pozwala na nadbudowę i rozbudowę istniejącego budynku, zgodnie z uzgodnieniem z Miejskim Konserwatorem Zabytków.*

7. Zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.10.U oraz przesunięcia jej jako przedłużenie linii opisanej w pkt. 6.

Autor uwagi uzasadnia zmianę stworzeniem możliwości prawidłowej realizacji nowego budynku w związku z istniejącymi ograniczeniami (wjazd na teren, w tym teren sąsiedni, konieczność przełożenia sieci energetycznych, sieci ciepłowniczej, wodnej). Ponadto zainteresowany stwierdza, że:

*Pozwoli to przy nadbudowie istniejącego budynku (E.10.05 na obszarze 10.6.U) i budowie nowego budynku na utrzymanie jednolitej elewacji. Zmiana rodzaju linii i jej przesunięcie zapewni więcej swobody dla przyszłego inwestora na obszarze*

10.10.U, a jednocześnie nie będzie stanowił podstawy do różnych interpretacji na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

8. Zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię zabudowy równoległej lub nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie 10.10.U od strony południowej i wschodniej.

Autor uwagi uzasadnia zmianę zwiększeniem atrakcyjności działki, zapewnieniem większej elastyczności dla ewentualnego inwestora i stworzeniem możliwości prawidłowej realizacji nowego budynku w związku z istniejącymi ograniczeniami terenu (wjazd na teren, w tym teren sąsiedni, konieczność przełożenia sieci energetycznych, sieci ciepłowniczej, sieci gazowej), a równocześnie nie jest krytyczne dla ciągłości linii zabudowy na obszarze od strony południowej (zmiana nie powoduje utraty ciągłości tej linii). Zainteresowany zwraca uwagę na:

*Konieczność umożliwienia korzystania z istniejącego, jedyne go dojazdu (także pożarowego) na działkę 256/30 oraz 256/29 (w trakcie procedura ustanowienia służebności dojazdu i przejazdu). Od strony al. Mickiewicza na fragmencie terenu 10.10.U położona jest linia ciepłownicza i gazowa, wyżej wymieniona zmiana pozwala na ewentualne ich ominięcie w przypadku braku zgody gestora sieci na nadbudowę.*

Ponadto autor stwierdza, że:

*Pozostawienie obowiązującej linii zabudowy (zamiana obowiązującej linii zabudowy na równoległą może wg nas również rodzić podobne problemy) - może uniemożliwić posadowienie budynku na terenie 10.10.U tak, aby nie był w kolizji z istniejącym wjazdem na teren (wschodnia ściana budynku musi być posadowiona do 10 m od wschodniej granicy terenu lub w jej granicy). Będzie to tak wielkie ograniczenie dla powstającego budynku, że istnieje duże prawdopodobieństwo, że działka pozostanie niezagospodarowana, a tym samym nieatrakcyjna dla inwestorów.*

9. Uzupełnienia dopuszczonej w § 5 pkt. 7 lit. c barwy 7016 o barwę 7012, tj. wprowadzenia zapisu „7016 lub 7012” dla terenu 10.6.U i 10.10.U.

Autor uwagi stwierdza, że:

*W ramach rewitalizacji terenu 10.6.U przy uzgodnieniach z Miejskim Konserwatorem Zabytków zastosowano w istniejących budynkach (nowo wybudowanych i adaptowanych, w tym budynek E.10.05 Żeromskiego 94c (działka 256/18) stosowano kolor grafitowy odpowiadający barwie 7012 w systemie RAL. Zmiana spowoduje możliwość zachowania jednolitej kolorystyki w kompleksie budynków wkomponowanych obecnie starannie w otoczenie.*

10. Zlikwidowania zapisu z § 9 pkt. 5 zakazującego realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc dla terenu 10.6.U.

Autor uwagi uzasadnia likwidację zapisu tym, że na wyżej wymienionym terenie znajdują się obecnie parkingi powierzchniowe z liczbą miejsc postojowych powyżej 100. Ponadto stwierdza, że zmiana pozwoli na lepsze wykorzystanie możliwości terenu.

11. Zlikwidowania zapisu z § 9 pkt. 5 zakazującego realizacji miejsc do parkowania w obrębie parkingów powierzchniowych naziemnych w zgrupowaniach większych niż 30 miejsc dla terenu 10.10.U.

Autor uwagi uzasadnia likwidację zapisu tym, że na wyżej wymienionym terenie znajdują się obecnie parkingi powierzchniowe z liczbą miejsc postojowych powyżej 50. Ponadto stwierdza, że zmiana pozwoli na lepsze wykorzystanie możliwości terenu.

12. Zmianę, wymienionego w tabeli na stronie 22 projektu planu, adresu budynku znajdującego się na działce 256/30, który jest jednym z dwóch budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolem E.10.05.

Autor uwagi uzasadnia zmianę błędem w gminnej ewidencji zabytków. Stwierdza, że: *budynki E.10.05 wymienione w tabeli na stronie 22 planu pod jedną pozycją posiadają różne adresy tj. budynek na działce 256/30 od 2000 roku posiada adres al. Mickiewicza 10. Jedynie budynek E.10.05 posadowiony na działce 256/18 posiada adres ul. Żeromskiego 94bc. Budynki znajdują się na różnych działkach i mają różnych właścicieli oraz dwa niezależne dostępy do dróg publicznych - odpowiednio od ul. Żeromskiego i od al. Mickiewicza); budynek posadowiony na działce 256/30 posiada jedyny wjazd od al. Mickiewicza, w tym jedyny od strony al. Mickiewicza dojazd dla wozów straży pożarnej. Przypisanie tym dwóm różnym budynkom, posadowionych na różnych działkach, których właścicielami są różne podmioty wprowadza w błąd co do rzeczywistego obrazu nieruchomości.*

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

#### **Ad. 1**

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej ustalenia wartości wskaźnika powierzchni zabudowy działek w terenie 10.10.U na 95%.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Dokładna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy zostanie ustalona na etapie dalszych prac projektowych.

#### **Ad.2**

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej zmiany zapisu § 18 ust. 3 pkt 1 dla budynku oznaczonego symbolem E.10.05 z „dopuszczenie nadbudowy” na „dopuszczenie nadbudowy lub/i rozbudowy”.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Obecne zapisy projektu planu dopuszczają możliwość rozbudowy budynku oznaczonego symbolem E.10.05.

#### **Ad.4**

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej ustalenia wielkości powiększenia terenu 10.10.U oraz strefy SWZ 22 w stronę zachodnią o 5,55 m.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Dokładna wartość powiększenia terenu i strefy zostanie ustalona na etapie dalszych prac projektowych, poprzedzonych analizą urbanistyczno-konserwatorską.

#### **Ad.5**

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej dopuszczenia nadbudowy budynków oznaczonych symbolem E.10.05 o 1 kondygnację o wysokości wyższej niż 4 m.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Skorygowanie dopuszczalnego zakresu działań budowlanych w obiekcie objętym ochroną konserwatorską, w szczególności jego nadbudowy, możliwe będzie na etapie ponownych uzgodnień projektu planu, na warunkach określonych przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi wyrażone w uzgodnieniu, będzie wiążące dla organu sporządzającego plan.

#### **Ad.12**

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej zmiany, wymienionego w tabeli na stronie 22 projektu planu, adresu budynku znajdującego się na działce 256/30, który jest jednym z dwóch budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych symbolem E.10.05.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zagadnienia poruszone w treści uwagi wykraczają poza regulacje planistyczne. Zapisy projektu planu miejscowego muszą być zgodne z zarządzeniem dotyczącym ewidencji zabytków, za którego zmiany odpowiada Miejski Konserwator Zabytków w Łodzi. Podane adresy zabytków wynikają z tego dokumentu. Niemniej, rysunek projektu planu jednoznacznie wskazuje położenie każdego z wymienionych obiektów. Podnoszone w treści uwagi zagadnienia zostaną poddane analizie w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.

#### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.

- dotyczy działek przy ul. Zamenhofa 11 – działki 148/4, 148/5, 160/3 i 324/11 obr. P-20 i S-6

**Pani D. B.** złożyła uwagę, w której wnioskuje o pozostawienie omawianych działek jako terenu zielonego służącego wielu mieszkańcom kwartału i umożliwiającego podział na teren prywatny kamienicy przy ul. Zamenhofa 11 i na zielen publiczną – skwer/park kieszonkowy.

Autorka uwagi powołując się na opracowanie „Zielone Polesie” stwierdza, że na obszarze Starego Polesia na jednego mieszkańca przypada obecnie 0,53 m<sup>2</sup> zieleni, a powinno 5 m<sup>2</sup>, ponadto należy uzupełnić ilość zieleni o co najmniej 2 lokalne parki lub skwery, należy zwiększyć ilość powierzchni przepuszczalnych, a także, że przy każdym budynku mieszkalnym powinno się znajdować miejsce zabaw dla dzieci.

Do uwagi dołączony został załącznik graficzny.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Obecne zapisy projektu planu miejscowego pozwalają zarówno na realizację zabudowy w narożniku, jak i pozostawienie na całym terenie dotychczasowego stanu zagospodarowania, tj. zieleni. Projekt planu miejscowego stwarza możliwość zabudowy narożnika i odpowiedniej obudowy przestrzeni skrzyżowania pożądaną ze względów urbanistycznych i wymogów ładu przestrzennego. Niemniej, mając na względzie zapewnienie właściwej estetyki miejsca, do czasu docelowego zagospodarowania terenu w projekcie planu określono przeznaczenie dopuszczalne w formie zieleni urządzonej i rekreacji.

### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.

- dotyczy: ul. Gdańska 103, 116, 118, 123, 132, ul. Kopernika 8, 15/77, 18, 19, 25, 27, 29/31, 33, 36, 40, 42, ul. Kopernika 26/ul. Żeromskiego 82, ul. Kościuszki 49/51, 81, ul. Skłodowskiej-Curie 14, 24, ul. Struga 40, ul. Wólczańska 97, ul. Zamenhofska 29/ ul. Żeromskiego 84, ul. Żeromskiego 80, 94c

**Pani A. J.** złożyła uwagę, w której zgłosiła potrzebę ograniczenia prowadzenia robót budowlanych w obiektach wpisanych do ewidencji zabytków dla następujących nieruchomości:

1. ul. Gdańska 103 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m, dotyczy także niskiej oficyny od strony ul. M. Skłodowskiej-Curie,
2. ul. Gdańska 116 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
3. ul. Gdańska 118 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
4. ul. Gdańska 123 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
5. ul. Gdańska 132 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
6. ul. Kopernika 8 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
7. ul. Kopernika 15/17 - nadbudowa jedynie dla oficyny, bez parterowego budynku,
8. ul. Kopernika 18 - zwiększenie wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji do minimum 2,5 m od lica elewacji,
9. ul. Kopernika 19 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
10. ul. Kopernika 25 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
11. ul. Kopernika 27 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m,
12. ul. Kopernika 29/31 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
13. ul. Kopernika 33 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
14. ul. Kopernika 36 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,

15. ul. Kopernika 40 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
16. ul. Kopernika 42 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
17. ul. Kopernika 26/ul. Żeromskiego 82 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m
18. ul. Kościuszki 49/51 - uzupełnienie zapisu o możliwość nadbudowy do 12 m jedynie budynku w centralnej części posesji,
19. ul. Kościuszki 81 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
20. ul. Skłodowskiej-Curie 14 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
21. ul. Skłodowskiej-Curie 24 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
22. ul. Struga 40 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
23. ul. Wólczańska 97 - uzupełnienie zapisu o możliwość nadbudowy elewacji frontowej z wycofaniem 1,5 m jedynie w bocznych osiach budynku, pozostawiając oś główną bez zmian,
24. ul. Zamenhofska 29/ul. Żeromskiego 84 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
25. ul. Żeromskiego 80 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu,
26. ul. Żeromskiego 94c - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej punktów: 15, 16, 19, 21 i 26.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Dokonana na etapie dotychczasowych prac planistycznych analiza urbanistyczna wykazała, że umożliwienie nadbudowy i zmiany geometrii dachu we wskazanych obiektach wynika z ich specyfiki i ma na celu:

- dla ul. Kopernika 40 (pkt 15) – zrewaloryzować obiekt i wyeliminować negatywny wgląd z ul. Kopernika na wyższą oficynę zlokalizowaną za obiektem frontowym,
- dla ul. Kopernika 42 (pkt 16) – umożliwić dostosowanie wysokości obiektu do wysokości zabudowy możliwej do realizacji w jego najbliższym sąsiedztwie oraz podkreślenie budynku jako narożnika na ważnym dla Miasta skrzyżowaniu,
- dla al. Kościuszki 81 - wyeliminować negatywny wgląd z al. Kościuszki na pozbawioną okien i detalu oraz znacząco wyższą ścianę boczną budynku przy al. Kościuszki 83,
- dla ul. Skłodowskiej-Curie 24 – umożliwić zaadaptowanie budynku będącego obecnie w bardzo złym stanie technicznym dla nowej funkcji usług kultury przewidzianej w projekcie planu,



- dla Żeromskiego 94c – umożliwić dostosowanie wysokości obiektu do wysokości zabudowy możliwej do realizacji w jego najbliższym sąsiedztwie.

Z wyżej wymienionych względów projekt planu nie powinien ulec zmianie. Zostanie on ponownie przedłożony do uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi, ustalenia te będą wiążące.

### **Uwaga nr 12**

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenów dróg publicznych na rysunku projektu planu oznaczonych symbolem KDD

**Pani M. G.** złożyła uwagę, w której wnioskuje o usunięcie oznaczenia graficznego na rysunku projektu planu „odcinek ulicy o znacznie zwiększonym udziale zieleni” oraz zmianę zapisów projektu planu tak, aby dać możliwość wyboru dokładnej lokalizacji odcinka o znacznie zwiększonym udziale zieleni na etapie projektu ulicy. Ponadto stwierdza, że w § 7 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. b należy dodać wyraz „odcinka” tak, aby poszczególne zdania miały następujące brzmienie:

1) dla § 7 pkt 2 lit. a - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 20 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy;

2) dla § 7 pkt 3 lit. b - nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 15 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy.

Treść uwagi wnioskodawca uzasadnia w następujący sposób:

*Zmiany pozwolą lepiej dostosować przyszłe projekty ulic do potrzeb mieszkańców i ograniczeń związanych z infrastrukturą techniczną, jak również ułatwią obliczenie wymaganej liczby drzew w stosunku do długości odcinka ulicy.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej dokładnej formy zapisów projektu planu.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Ostateczna redakcja ustaleń projektu planu w tym zakresie zostanie dokonana na etapie dalszych prac planistycznych.

### **Uwaga nr 15**

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działki przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 16 - działka nr 67/2 obręb P-20

**Pani M. K.** złożyła uwagę, w której wskazała, że działka nr 67/2 obręb P-20 historycznie pełniła rolę ogrodu dla znajdującej się na działce 67/1 kamienicy wybudowanej w 1921 roku, stanowiąc z nią wartościowy przykład łódzkiego modernizmu. Obecnie działka 67/2 jest terenem zielonym z wysokimi drzewami i zadbaną zielenią niską. Utrzymanie na tej działce funkcji terenu zielonego wpisuje się w ideę zapewnienia terenów zielonych w opracowywanym obszarze Starego Polesia. W związku z tym działka nr 67/2 obręb P-20 powinna zostać opisana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako ZP, z pozostawieniem na działce istniejącego tarasu stanowiącego historyczną część kamienicy.

Obecnie opisana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego funkcja 1.3.MW/U nie zabezpiecza wartościowej zieleni przed zastąpieniem jej kubaturą lub nawierzchnią, co może w przyszłości pozbawić zieleni sąsiadujące z ogrodem działki oraz opracowywany obszar terenu zielonego.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zieleń znajdująca się na działce nr 67/2 obr. P-20 jest zielenią prywatną, ogrodem w głębi działki. Tego typu zieleń nie może pełnić funkcji zieleni publicznej, gdyż nie ma dostępu do innych przestrzeni publicznych. Niemniej, na etapie dalszych prac projektowych zostanie rozważona zasadność skorygowania ustaleń projektu planu w sposób bardziej restrykcyjnie chroniący zieleń w zabudowie.

**Uwaga nr 16**

- wpłynęła dnia 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działek nr 72/4 i 71/2 obręb P-20

**Pani Halina Furmańczyk reprezentująca Wspólnotę Mieszkaniową ul. Skłodowskiej-Curie 30** złożyła uwagę, w której wskazała, że działki 72/4 i 71/2 w całości są własnością Wspólnoty Mieszkaniowej. Autorka uwagi stwierdza, że w projekcie planu miejscowego na działce nr 71/2 zaznaczono linię zabudowy dla sąsiednich działek, która nie biegnie w linii ogrodzenia, a wytyczona została wzdłuż ściany istniejącego budynku i zabiera drogę wewnętrzną do dalszej części nieruchomości. Ponadto zauważa, że przez ogrodzoną działkę 71/2 (znajduje się na niej część budynku, droga wewnętrzna i parking) poprowadzono drogę rowerową i dla ruchu pieszego. Zainteresowana stwierdza, że może być to tylko pomyłka na planie i sugeruje, że powstanie drogi pieszo-rowerowej byłoby wskazane, ale biegnącej po śladzie obecnie istniejącego przejścia pomiędzy ul. Skłodowskiej-Curie 28 a ul. Kopernika 43.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej zmiany przebiegu linii zabudowy na działce nr 71/2 obr. P-20 oraz w części dotyczącej wprowadzenia drogi pieszo-rowerowej po śladzie przejścia pomiędzy ul. Skłodowskiej-Curie a ul. Kopernika 43.**

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

**Wyjaśnienie:**

Wprowadzenie do wnętrza kwartału zabudowy pomiędzy ul. M. Skłodowskiej-Curie, Lipową, M. Kopernika i Łąkową przestrzeni publicznych i utworzenie go dla szerszej grupy mieszkańców ma na celu efektywniejsze wykorzystanie potencjału terenu i istniejącej zabudowy oraz podniesienie jakości ich użytkowania. Działanie takie wiąże się z porządkowaniem istniejących struktur polegającym również na korygowaniu przebiegu istniejących zwyczajowych przejść i przejazdów oraz wskazywaniu możliwości inwestycyjnych sprzyjających osiągnięciu wysokiej jakości obudowy przestrzeni ogólnodostępnych. Podniesione w uwadze elementy zagospodarowania i kształtowania w postaci drogi pieszo-rowerowej oraz linii zabudowy winny zostać utrzymane. Natomiast korekta ich przebiegu będzie przedmiotem analiz na etapie dalszych prac projektowych.

**Uwaga nr 19**

- wpłynęła dnia 21 lutego 2018 r.

- dotyczy działek położonych przy ul. Żeromskiego 94 i ul. Gdańskiej 127 – działki nr 255 i 256/10 obręb P-20.

**Pan Wojciech Wiśniewski reprezentujący Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k.** złożył uwagę, w której wnosi o nieobejmowanie budynków położonych na obszarze 10.5.MW/U wpisem do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku projektu planu symbolami

E.10.03 i E.10.04, położonych przy ul. Żeromskiego 94, a także o nieobejmowanie (mylnie zapisane w treści uwagi jako „obejmowanie”) mianem dobra kultury współczesnej Hali w Łódzkiej Fabryce Maszyn Jedwabniczych położonej przy ul. Gdańskiej 127, oznaczonej symbolem D.10.01. Podnosi również kwestię niedostosowania maksymalnej wysokości zabudowy określonej w projekcie planu do ustaleń decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu oraz błędne i niepotrzebne ustalenie stawki procentowej w wysokości 30%, służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Autor uwagi stwierdza, że obecne zapisy projektu planu doprowadzą do utraty waloru inwestycyjnego wskazanych obiektów, a tym samym są działaniem na szkodę Spółki. Ponadto zainteresowany uzasadnia swoją uwagę w następujący sposób:

*Działając w imieniu Spółki Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim (66-400), przy ul. Walczaka 25, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, które przesyłam w załączeniu do niniejszego pisma, w odniesieniu do treści analizowanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego, a także planowanego zaliczenia nieruchomości położonych w obszarze 10.5.MWU, oznaczonych na rysunku planu symbolami E.10.03 i E.10.04, a także D.10.01, położonych przy ul. Żeromskiego 94 oraz przy ul. Gdańskiej 127, jako zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz dobro kultury współczesnej, zarzucam nieuzasadnioną zmianę przeznaczenia, a także zagospodarowania analizowanych obiektów, co przeloży się na brak możliwości ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy, znaczne obniżenie wartości, a jednocześnie doprowadzi do działania na szkodę Spółki Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k.*

*Jednocześnie, wnoszę o niepodejmowanie planowanych działań, z uwagi na zbyt daleko idące konsekwencje jakie wiążą się z uznaniem tychże budynków za zabytki, a także dobro kultury współczesnej. Konsekwencje polegające w szczególności na utracie przez obiekty waloru inwestycji, a także rażącym obniżeniu wartości nieruchomości. Jednocześnie należy wskazać, że takie znaczące obniżenie wartości ma bezpośredni wpływ na sytuację finansową Spółki, co w konsekwencji doprowadzi do konieczności ogłoszenia upadłości likwidacyjnej Spółki.*

*W dniu 28 stycznia 2008 r. Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr PPZ.I 30/08 o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z treścią wydanej decyzji, inwestycja obejmuje budowę budynków, dla których wysokość zabudowy w głębi działki została ustalona od 67,82 m n.p.t. w części płn.-zach.(po niwelacji terenu) tj. 272,5 m n.p.m.) oraz w części płd.-wsch. do 72,13 m n.p.t. (po niwelacji terenu) tj. do 277,1 m n.p.m. łącznie z urządzeniami na dachu, takimi jak: kominy, anteny itp. (zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego znak: ULC-LTL-IMG-530/1138/07 z dnia 7 grudnia 2007 r.), co umożliwiło wybudowanie powierzchni użytkowej mieszkalnej aż do 46.000,00 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem mieszkalno-usługowym, w tym usługi handlu wraz z garażami wielostanowiskowymi, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na funkcję mieszkalno-usługową, wewnętrznego układu komunikacji i parkowania, a także zjazdów publicznych. Na podstawie wskazanej decyzji, która to zakładała szerokie możliwości inwestycyjne, Spółka podjęła decyzję o wniesieniu aportem przedmiotowej nieruchomości do swojego majątku. Wskazać należy, że potencjał inwestycyjny określony na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w pełni uzasadniał wycenę nieruchomości na kwotę 35.000.000,00 zł (słownie: trzydzieści pięć milionów złotych). Było to w szczególności uzasadnione powierzchnią mieszkalno-użytkową, jaka mogła zostać zaaranżowana na terenie nieruchomości, jak zostało wskazane powyżej możliwa powierzchnia to aż 46.000,00 m<sup>2</sup>. Niestety jednak proponowany projekt znacznie koliduje ze wskazaną decyzją i ustalonymi warunkami potencjalnej zabudowy. Jednocześnie uniemożliwia to realizację inwestycji planowanej w momencie wydania decyzji o warunkach zabudowy, co jak zostało wskazane stanowiła asumpt do podjęcia decyzji o wniesieniu nieruchomości aportem do majątku Spółki. Co więcej, proponowany projekt uniemożliwia realizację nie tylko inwestycji, na potrzeby*

*której została wydana decyzja o warunkach zabudowy, ale także jakiegokolwiek inwestycji, która może powstać na przedmiotowym obszarze. Zupełnie na marginesie wskazuję, że całkiem oczywistym i racjonalnym założeniem wniesienia nieruchomości do majątku Spółki był cel inwestycyjny i zarobkowy, zmierzający do powiększenia majątku Spółki. Niestety jednak, uchwalenie analizowanego projektu planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym kształcie skutecznie to uniemożliwi, w szczególności z uwagi na stan techniczny w jakim nieruchomość się aktualnie znajduje.*

*Po pierwsze wskazać należy, że aktualnie stan techniczny budynków zagraża bezpieczeństwu i życiu, bowiem obiekt grozi zawaleniem. W styczniu bieżącego roku doszło do częściowego zawalenia dachu na budynku oznaczonym symbolem E.10.04. tj. Zakłady Mechaniczne i Fabryka Tłenu „Franciszek Wagner i S-ka” , pozostała część dachu jest w stanie wskazującym na konieczność jego rozbiórki, a nie ewentualny remont i rewitalizację. Rozbiórka dotyczy nie tylko dachu, a zdecydowanie całego obiektu. Jednocześnie przesądza to o tym, że nie ma możliwości pozostawienia nawet części obiektu i wkomponowania go w nowe projekty. Nawet jeśli okazałoby się, że taka możliwość istnieje, to koszty realizacji takiej inwestycji znacznie przekroczą koszty rozbiórki i budowy nowych obiektów, co jest zupełnie nieracjonalne z ekonomicznego punktu widzenia. Taki stan rzeczy zdecydowanie pomniejsza krąg potencjalnych nabywców lub wyeliminuje nieruchomość z rynku i pozbawi Spółkę jakichkolwiek możliwości sprzedaży. Treść projektu w § 6 pkt 4, wyznacza szereg ogólnych zasad, którymi należy się kierować przy renowacji budynków uznanych za zabytki, które stanowią daleko idące ograniczenia dla budynku, który de facto nadaje się jedynie do rozbiórki.*

*Dodatkowo § 16 ust. 3 zawiera tabelę wraz ze spisem zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz opisem szczególnych zakresów działań, które można podejmować, gdzie w stosunku do obiektu o symbolu E.10.03. dopuszcza się jedynie nadbudowę, natomiast w stosunku do obiektu E.10.04. nie określono żadnego zakresu działania. Wyklucza to możliwości, które przewidywała decyzja o warunkach zabudowy, co zdecydowanie przesądza o tym, że podjęcie jakichkolwiek działań na terenie nieruchomości będzie wręcz niemożliwe.*

*Przede wszystkim decyzja o warunkach zabudowy dopuszczała budowę nowych budynków, a nie jak przewiduje to projekt jedynie możliwość nadbudowy i to w przypadku tylko jednego obiektu. Dodatkowo wskazuję na rażącą zmianę wysokości możliwej zabudowy, która zgodnie z treścią decyzji o warunkach zabudowy określała wysokość od 67,82 m n.p.t. w części płn.-zach. (po niwelacji terenu) tj. 272,5 m n.p.m.) oraz w części płd.-wsch. do 72,13 m n.p.t. (po niwelacji terenu) tj. do 277,1 m n.p.m. łącznie z urządzeniami na dachu, takimi jak: kominy, anteny itp. (zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego znak: ULC-LTL-IMG-530/1138/07 z dnia 7 grudnia 2007 r.), gdzie projekt zakłada maksymalną wysokość do 23 m i dodatkowo zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą lotniska Łódź-Lublinek, której położenie określają wskazane na rysunku planu linie wysokościowe.*

*Powyższa analiza odnosi się także do Hali w Łódzkiej Fabryce Maszyn Jedwabniczych „Polmatex-Majed”, która to zgodnie z planowanymi zmianami ma zostać uznana jako dobro kultury współczesnej, oznaczona na rysunku planu symbolem D.10.01. Doprowadzenie nieruchomości oraz budynków na niej położonych wiąże się z ogromnymi kosztami. Uznanie powyższych budynków za zabytki wpisujące się do gminnej ewidencji zabytków oraz uznanie jako dobro kultury współczesnej, a co za tym idzie przyjęcie szeregu wytycznych związanych z ich ochroną doprowadzi do pomnożenia kosztów potrzebnych do doprowadzenia ich do stanu użyteczności. Wskazać należy, że metoda adaptacji przedmiotowych budynków w zasadzie musi być zupełnie indywidualna dla każdego obiektu, a dla obiektu stanowiącego zabytek bądź dobro kultury współczesnej w szczególności. Każdy projekt, wychodząc z dwóch podstawowych przesłanek jakimi są istotne wartości zabytku i program funkcjonalny musi być ich kompilacją, z jednoczesnym uwzględnieniem obowiązujących przepisów m.in. z zakresu*

prawa budowlanego, ochrony środowiska, czy chociażby utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Podkreślenia wymaga fakt, że rewitalizacja, czy renowacja, a przede wszystkim adaptacja budynków zabytkowych, wymaga traktowania ich w sposób wyjątkowy i ostrożny, zgodnie ze szczegółowymi, a także dość srogimi wytycznymi. Często zdarza się, że spełnienie ustalonych wytycznych jest w praktyce niemożliwe, w szczególności gdy obiekty te grożą zawaleniem. Jest to niezwykle trudne i wymaga przede wszystkim uzyskania pozytywnych decyzji organów administracji m.in. w zakresie budowlanym, co samo w sobie napotyka na utrudnienia przy takim stanie obiektów, a przy tym pochłania ogromne nakłady finansowe. Natomiast projekt w treści § 6 pkt. 9 określa szczegółowe zasady ochrony również w stosunku do budynków uznanych za dobro kultury współczesnej, między innymi poprzez nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie i remoncie, rozbudowie oraz nadbudowie. Niestety jednak stan techniczny obiektu wraz z ze wskazaniem możliwych do podjęcia działań pozostaje ze sobą w sprzeczności skoro budynek jest aktualnie w stanie, który w pełni uzasadnia jego rozbiorę i żadna jego część nie nadaje się do zachowania i zaadoptowania w ewentualnym nowym projekcie. Wytyczne zawarte w treści projektu bez wątpienia doprowadzą do uniemożliwienia podjęcia jakichkolwiek działań na analizowanym obszarze.

Wobec powyższego pragnę podkreślić, że skala i zakres działań koniecznych do doprowadzenia nieużytku grożącego zawaleniem, uznanego jako zabytek bądź dobro kultury współczesnej do stanu użyteczności publicznej niewątpliwie spowoduje generację nadmiernych kosztów. Aktualnie ze względu na stan techniczny obiektu, jest on wyceniony na kwotę ok. 22.000.000,00 zł (słownie: dwadzieścia dwa miliony złotych). Znalazienie potencjalnego nabywcy jest wręcz niemożliwe, właśnie z uwagi na to jakie nakłady finansowe wiążą się z adaptacją terenu, tym bardziej jeśli miałyby to polegać na renowacji obiektów w myśl tego, że są to zabytki. Jednocześnie, znalezienie inwestora musi się wiązać z tym, że Spółka obniży cenę sprzedaży nieruchomości, która z pewnością będzie rażąco odbiegała od rzeczywistej wartości.

Ponadto, w związku z uznaniem przedmiotowych obiektów jako zabytki i dobro kultury współczesnej, obok zaniżonej ceny sprzedaży, należy mieć na uwadze także wzrost zobowiązań publicznoprawnych takich jak podatek od nieruchomości czy opłata za użytkowanie wieczyste. W konsekwencji będzie to prowadzić do działania na szkodę Spółki, uniemożliwiając jej działalność, do której została powołana.

Dotychczas Spółka działała w oparciu o zasadę zaufania do organów administracji, również z uwagi na wydaną decyzję ustalającą warunki zabudowy, jednak po zapoznaniu się z proponowanymi zmianami, w wyniku których Spółka poniesie ogromne straty w ramach posiadanego majątku, wspomniane zaufanie jest podważane. W zupełnie nieracjonalny sposób organ ingeruje w prowadzoną przez Spółkę działalność gospodarczą, a to poprzez uniemożliwienie swobodnego prawa do dysponowania swoją własnością. Warto przy tym pamiętać o fundamentalnych przepisach Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 r., w tym miejscu tytułem przykładu wskazuję na art. 64 zgodnie z którym ograniczenie własności, nie może nastąpić z naruszeniem istoty tego prawa. Niestety, w niniejszym przypadku mamy do czynienia właśnie z takim ograniczeniem. Teren jest przeznaczony na inwestycję budynków mieszkalno-usługowych, jednak projekt tego planu spowoduje, że nie znajdzie się inwestor, który zdecyduje się na adaptację obiektów w sposób narzucony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego organy budowlane będą wydawały decyzje zapewne negatywne, co jednocześnie będzie praktycznie niekorzystne ekonomicznie. Ewentualnie, jeśli taki inwestor się pojawi, to Spółka będzie zmuszona do sprzedaży nieruchomości za cenę znacznie niższą, niż rzeczywista wartość lub zostanie ona pozbawiona jakiejkolwiek możliwości sprzedaży.

W tym miejscu należy odnieść się również do treści § 14 ust. 1 projektu, zgodnie z którym m.in. dla terenów oznaczonych m.in. symbolem MW/U została ustalona stawka procentowa

w wysokości 30%, służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten wskazuje, że: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”.

Biorąc pod uwagę wszystko to, co zostało dotychczas wskazane, należy uznać, że z propozycją przedstawioną powyżej nie sposób się zgodzić. Skoro bowiem, wprowadzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w takiej formie, jak wskazuje na to projekt spowoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, prowadząc również do działania na szkodę Spółki, to tym samym jest to już na pierwszy rzut oka sprzeczne z projektowaną regulacją § 14 ust. 1. W konsekwencji sytuacja będzie zupełnie odwrotna, bowiem to Spółka nabędzie wobec gminy roszczenie przysługujące w myśl art. 36 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i z pewnością będzie tego roszczenia dochodzić. Zgodnie z dyspozycją wskazanego przepisu - w ust. 1: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może (...), żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. Ust. 2 wskazanego przepisu, wprowadza możliwość realizacji powyższego roszczenia również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Ponadto w myśl ust. 3 art. 36: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości”.

Wobec powyższego, w sytuacji gdy w związku z uchwaleniem i wprowadzeniem do obowiązującego porządku prawnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (względnie zmiany planu dotychczasowego) właściciel lub użytkownik wieczysty posiadający nieruchomości na terenie objętym planem dozna ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości lub jej części w stosunku do stanu dotychczasowego albo korzystanie stosownie do dotychczasowego przeznaczenia stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, ma on zasadniczo do gminy, której rada podjęła uchwałę w sprawie planu, dwa rodzaje roszczeń. Jedno z nich to roszczenie o wykupienie nieruchomości lub jej części, w ramach którego za jego zgodą może dojść do przedstawienia przez gminę nieruchomości zamiennej. Drugie roszczenie, w razie niezdecydowania się przez uprawnionego do przedstawienia powyższego żądania, to żądanie od gminy odszkodowania. Ustawodawca odszkodowanie to, w przypadku gdy uprawniony nie zbędzie swoich praw do nieruchomości innemu podmiotowi określił jako odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę. Obowiązek wykazania, że taka rzeczywista szkoda zaistniała, spoczywa na uprawnionym do przedstawienia żądania. Jeżeli natomiast uprawniony zbywa nieruchomość, to - pod warunkiem, że nie skorzystał z prawa do wykupienia nieruchomości przez gminę ani nie zażądał odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę przed zbyciem nieruchomości - może również zażądać od gminy odszkodowania, jednakże odszkodowanie to z woli ustawodawcy ma być równe obniżeniu wartości nieruchomości. Oznacza to, że rolą odszkodowania w tym przypadku jest wypełnienie różnicy między wartością nieruchomości, jaką miała ona przed wprowadzeniem nowego rozwiązania w planie miejscowym w istocie niekorzystnego dla właściciela lub

*użytkownika wieczystego, a jej wartością w dacie sprzedaży praw do nieruchomości. Bez wątplenia należy wskazać, że projektowane zmiany będą miały negatywny wpływ na obiekty należące do Spółki, o czym przesądzają wskazane w treści argumenty. Dodatkowo taki stan rzeczy z pewnością wskazują na sytuację odwrotną do treści wskazanego w § 14 ust. 1 analizowanego projektu, co oznacza, że wartość nieruchomości nie wzrośnie, a raczej drastycznie się zmniejszy, i to nie gmina nabędzie roszczenie, a wręcz przeciwnie to Spółka Interkobo Property sp. z o.o. sp.k.sp.k. będzie miała roszczenie odszkodowawcze w stosunku do gminy i z całą pewnością będzie go dochodzić. Tym samym, nieuwzględnienie wskazanych uwag doprowadzi do znacznej zmiany wskaźnika ekonomicznego bilansu końcowego przedsięwzięcia na niekorzyść gminy.*

*Pragnę również nadmienić, że nieruchomość cały czas generuje koszty związane z należnościami publicznoprawnymi, tj. podatki oraz opłata za użytkowanie wieczyste. Rocznie są to ogromne koszty, które Spółka jest zobowiązana do ponoszenia, pomimo iż nieruchomość aktualnie znajduje się w fatalnym stanie, tak jak zostało wskazane nie przynosi żadnych dochodów i powinna zostać przeznaczona do rozbiórki. Należy mieć również na względzie to, że po zakwalifikowaniu tych obiektów jako zabytki i dobra kultury współczesnej niewątpliwie będzie wiązało się ze wzrostem wskazanych opłat. Dodatkowo, jeżeli nieruchomość zostanie pozbawiona możliwości sprzedaży, z uwagi na daleko idące ograniczenia wprowadzone miejskim planem zagospodarowania przestrzennego, gdyż walor inwestycyjności odpadnie, między innymi z uwagi na koszty związane z doprowadzeniem do stanu użyteczności zabytkowego nieużytku, grożącego zawaleniem, a także ograniczeniem możliwości stworzenia powierzchni użytkowej, w znacznie mniejszej ilości niż wynikająca z decyzji o warunkach zabudowy to nieruchomość w dalszym ciągu będzie generowała koszty publicznoprawne. Prawdopodobnie doprowadzi to do znacznego zadłużenia, którego Spółka nie będzie w stanie spłacać. Wobec tego gmina nie będzie otrzymywała należnych jej danin od nowego nabywcy, bo takiego po prostu nie będzie.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w części dotyczącej wypisania z gminnej ewidencji zabytków budynków wskazanych na rysunku projektu planu symbolami E.10.03 i E.10.04, w części dotyczącej zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do wartości ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy oraz rezygnacji z ustalenia stawki procentowej w wysokości 30%, służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Wnioskowane w uwadze wypisanie z gminnej ewidencji zabytków obiektów wskazanych na rysunku projektu planu symbolami E.10.03 i E.10.04 wykracza poza regulacje planistyczne. Obiekty te określone są w zarządzeniu Prezydenta Miasta Łodzi. Brak jest podstaw prawnych do ingerowania w ten katalog poprzez zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Maksymalna wysokość zabudowy określona w projekcie planu nawiązuje do wysokości zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich oraz uwzględnia ograniczenia związane z zacienianiem okolicznych nieruchomości. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy wynika ze spójnej koncepcji wysokościowej dla obszaru Starego Polesia i poprzedzona została odpowiednimi analizami wysokościowymi i widokowymi. Ponadto ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie są wiążące podczas opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Określenie stawki procentowej w projekcie planu jest spełnieniem wymaganego ustawowo zakresu planu miejscowego i stanowi jedynie podstawę do wszczęcia procedury ustalenia

wzrostu lub braku wzrostu wartości nieruchomości wynikającej z przesądzeń planistycznych, w przypadku jej zbywania.

## **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 5 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 323/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 7 grudnia 2018 r.

- dotyczy działek przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 8 - działki nr 211/1 i 211/2 obr. P-20

**SOMMO sp. z o.o. sp.k.** złożyła uwagę, w której wnioskuje o dookreślenie sposobu realizacji ustalonego w § 9 pkt. 1 lit. a wymogu zagwarantowania minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych poprzez wprowadzenie możliwości ich zapewnienia również poza granicami działki, tj. w określonej odległości od jej granic i sugeruje odległość wynoszącą 200 m.

Zainteresowani motywują swój wniosek brakiem możliwości zmieszczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla nowych mieszkań w granicach działki oraz dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiającą określenie sposobu realizacji obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych jako obligatoryjną część planu miejscowego.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony poprzez zapisy zawarte w § 9 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone w projekcie planu parametry parkingowe wynikają z ustaleń zawartych w dokumentach strategicznych polityki miejskiej, a w szczególności z podrozdziału 7.7 „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi” przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. dotyczącego polityki parkingowej.

Określone w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźniki parkingowe ze względu na zwartą strukturę obszaru, są określone na stosunkowo niskim poziomie, a ponadto zgodnie z § 9 ust. 3 projektu planu dla budynków istniejących oraz rozbudowy i nadbudowy zabytków ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0.

Należy zwrócić uwagę, że wprowadzanie do zapisów planu miejscowego dopuszczeń polegających na zapewnieniu całości lub części minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji zakwestionował Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego o numerze PNK-I.4131.375.2016 z dnia 8 czerwca 2016 r. Podjął on problem ewentualnej niezgodności takich zapisów zarówno



z art. 14 ust. 1 i 2 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), jak i z § 18 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).

Ponieważ wprowadzenie proponowanych zapisów może w przyszłości powodować problemy natury prawnej, uwzględnienie uwagi uznano za niezasadne.

### **Uwagi nr 2 i 3**

- wpłynęły dnia 7 i 28 grudnia 2018 r.

- dotyczą działki przy ul. M. Kopernika 15/17 - działka nr 217/1 obr. P-20

**TECHONE sp. z o.o. sp.k.** wniosła dwie uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o tożsamej treści w zakresie:

1. Zmiany wysokości zabudowy innej niż frontowa w odniesieniu do budynków niewpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz zlokalizowanych w granicy z sąsiednią działką – poprzez ustalenie maksymalnej wysokości nadbudowy budynków przylegających do ścian istniejących budynków na sąsiedniej działce do wysokości 12 m lub do wysokości ściany przylegającego budynku, zaś dla budynków nieprzylegających do ścian budynków na działce sąsiedniej do wysokości 12 m.

2. Dookreślenia sposobu realizacji ustalonego w § 9 pkt. 1 lit. a wymogu zagwarantowania minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, poprzez wprowadzenie możliwości ich zapewnienia również poza granicami działki, tj. w określonej odległości od jej granic. Sugerując odległość wynoszącą 200 m. Zainteresowany motywuje ten wniosek brakiem możliwości zmieszczenia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla nowych mieszkań w granicach działki oraz dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiającą określenie sposobu realizacji obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc parkingowych jako obowiązkową część planu miejscowego.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**

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

**Wyjaśnienie:**

#### **Ad.1**

Określone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy wewnątrz kwartałów wynikają z potrzeby zapewnienia odpowiedniej jakości przestrzeni zamieszkania na obszarze Starego Polesia. Obecnie dominuje dziewiętnastowieczny układ zabudowy, charakteryzujący się wąskimi działkami, w głębi których powstały wysokie oficyny w granicy z sąsiednią działką budowlaną. Taki układ powoduje znaczące zacielenie działek sąsiednich oraz generuje negatywne wglądy na tzw. ślepe ściany.

W celu poprawienia jakości życia w tym obszarze określono regulację polegającą na ograniczeniu wysokości zabudowy wewnątrz kwartału do 12 m, zaś w pasie 4 m od granicy z działką sąsiednią wprowadzono zasadę polegającą na ograniczeniu wysokości zabudowy do 8 m. Jeśli jednak w granicy tej stoi już na sąsiedniej działce budynek wyższy niż 8 m, można się do niego dobudować, w pasie 4 m od tej granicy, do takiej samej wysokości. W pozostałej części działki obowiązuje wysokość do 12 m.

Niemniej, ustalone w planie wysokości zabudowy w głębi działki umożliwiają realizację kubatury znacznych rozmiarów i dopuszczają wnioskowaną w uwadze możliwość nadbudowy

w granicy do wysokości ściany przylegającego budynku. Ponadto obniżona wysokość zabudowy innej niż frontowa dotyczy jedynie pasa terenu o szerokości 4 m od granicy działki sąsiedniej. Na pozostałej powierzchni działki ograniczenie to nie obowiązuje.

## **Ad.2**

Obowiązek określenia w planie miejscowym minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został spełniony poprzez zapisy zawarte w § 9 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalone w projekcie planu parametry parkingowe wynikają z ustaleń zawartych w dokumentach strategicznych polityki miejskiej, a w szczególności z podrozdziału 7.7 „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi” przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. dotyczącego polityki parkingowej.

Określone w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźniki parkingowe ze względu na zwartą strukturę obszaru, są określone na stosunkowo niskim poziomie, a ponadto zgodnie z § 9 ust. 3 projektu planu dla budynków istniejących oraz rozbudowy i nadbudowy zabytków ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania na 0.

Należy zwrócić uwagę, że wprowadzanie do zapisów planu miejscowego dopuszczeń polegających na zapewnieniu całości lub części minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji zakwestionował Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania nadzorczego o numerze PNK-I.4131.375.2016 z dnia 8 czerwca 2016 r. Podjął on problem ewentualnej niezgodności takich zapisów zarówno z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i z § 18 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ponieważ wprowadzenie proponowanych zapisów może w przyszłości powodować problemy natury prawnej, uwzględnienie uwagi uznano za niezasadne.

## **Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 12 grudnia 2018 r.

- dotyczy działki nr 73/5 obr. P-20 oraz działek przy ul. M. Kopernika 47/49 - działki nr 73/6 i 75/4 obr. P-20

**Pan Ł. S.** złożył uwagę, w której:

1/ wnioskuje o umożliwienie dostępu od strony ulicy Łąkowej do lokali usytuowanych w parterze projektowanego na działkach nr 73/6 i 75/4 obr. P-20 budynku, realizację na działce nr 73/5 obr. P-20 ewentualnych miejsc postojowych oraz stworzenie możliwości zachowania istniejącego zjazdu obsługującego posesję przy ul. M. Kopernika 49;

2/ wnosi o zmianę zapisów dotyczących parametrów kształtowania zabudowy frontowej, mylnie określonych w złożonej uwadze jako zapisy § 11 dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Uszczegóławiając, zainteresowany wnioskuje o zmianę wymogu zachowania różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a wysokością zabudowy frontowej określonego w § 16 ust. 4 pkt 2 lit. c na wymóg zachowania tej różnicy pomiędzy wysokością elewacji frontowej, a „attyką tej części budynku”. Wnioskodawca stwierdza, że: „przy zachowaniu określonej w planie wysokości elewacji frontowej – tu 17,1 m, nie da się na

wysokości 5 m na wycofaniu o min. 1,5 m od lica elewacji zawrzeć 2 dodatkowych kondygnacji ze stropodachem i jego spadkami, pomimo, że nie osiągnęliśmy jeszcze maksymalnej, określonej w planie wysokości zabudowy frontowej – 23 m, (tu 22,39 m)”. Ponadto wniosek swój motywuje zapobieganiem podwyższania kąta dachu, przy którym mogłaby być już widoczna kalenica oraz zachowaniem zamysłu ograniczenia wysokości zabudowy jaka będzie odbierana z przestrzeni ulicy.

Do uwagi został dołączony załącznik graficzny.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

**Ad.1**

Obecne zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych postulatów. Określenie warunków zjazdu należy do zadań zarządcy drogi i wykracza poza regulacje planu miejscowego.

**Ad. 2**

Wymóg zawarty w zapisach § 16 ust. 4 pkt 2 lit. c projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w czytelny sposób określa wymagania dotyczące kształtowania zabudowy frontowej dostosowując wysokość nowych inwestycji do charakteru obszaru. Konkretnie wytyczne wynikają bezpośrednio z przeprowadzonej na etapie prac nad projektem planu analizy wysokości zabudowy dla całego Starego Polesia oraz uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi dla dzielnicy Wiązowa. Określony w obecnych zapisach wymóg trwale łączący wysokość elewacji frontowej z wysokością zabudowy jest kluczowy dla zachowania odpowiednich proporcji budynków.

**Uwaga nr 5**

- wpłynęła dnia 28 grudnia 2018 r.

- dotyczy działki nr 121/22 obr. P-20

**Skarb Państwa - Wojewoda Łódzki** złożył uwagę, w której wnioskuje o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia działki nr 121/22 obr. P-20 w postaci zabudowy techniczno-magazynowej, poprzez dopuszczenie w projekcie planu na terenie o symbolu 9.1.MW/U zabudowy magazynowej.

Uwagę swą motywuje trwającą procedurą uzyskiwania prawa trwałego zarządu dla nieruchomości przez Wojewodę Łódzkiego, który planuje gruntowny remont znajdującego się na działce wolnostojącego budynku techniczno-magazynowego, nieużytkowanego obecnie ze względu na zły stan techniczny. Docelowo nieruchomość przeznaczona będzie na obiekt administracji publicznej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Wskazana nieruchomość znajduje się na zamknięciu perspektywy ulicy Łąkowej, będącej jedną z podstawowych osi komunikacyjnych obszaru. Co więcej, teren ten stanowi bezpośrednio przedpole kościoła pw. Matki Boskiej Zwycięskiej, będącego dominantą wysokościową i znaczeniową nie tylko względem okolicznych terenów, ale także trasy W-Z. Z uwagi na istotną ekspozycję w strukturze Miasta, istniejące na omawianej działce zagospodarowanie w postaci budynku techniczno-magazynowego nie jest pożądanym stanem docelowym. Tak ważny pod względem usytuowania teren powinien charakteryzować się

wysokimi walorami estetycznymi, a jego funkcja powinna korespondować nie tylko z pierwszoplanową lokalizacją ale także z sąsiadującymi z nim obiektami. Z tego powodu obecny projekt planu miejscowego przewiduje przeznaczenie omawianej działki pod funkcję mieszkaniowo-usługową, co stwarza możliwość realizacji docelowego zagospodarowania i zabudowy obiektem administracji publicznej wspomnianym w treści uwagi.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W związku z powyższym projekt planu nie wyklucza realizacji działań budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów zgodnie z treścią uwagi.

 **Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Łodzi**  
  
**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr VI/213/19  
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: Adama Mickiewicza i Tadeusza Kościuszki i ulic: Łąkowej, Marii Skłodowskiej-Curie, Stefana Żeromskiego, Andrzeja Struga, Gdańskiej, Mikołaja Kopernika i Wólczańskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Do zadań z zakresu 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 realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg publicznych i dróg rowerowych,
- rozbiórka budynków wchodzących w kolizję w przypadku realizacji nowych i poszerzenia istniejących przestrzeni publicznych,
- 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.

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**