

**UCHWAŁA NR LXXXVIII/1823/14**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**  
**z dnia 4 czerwca 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta, zwanego dalej „planem” wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiącym integralną część planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 uchwały, oznaczony na rysunku planu;
- 5) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącą załącznik Nr 1 do uchwały;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (w tym również ulice), ustaloną planem;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 9) oznaczeniu – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym kolejno:
  - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze,
  - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 10) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 11) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć funkcję, inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
  - a) budowli,
  - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
    - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
    - detali wystroju architektonicznego,
  - c) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 14) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązek sytuowania łoża frontowych ścian budynków, na minimum 70% przebiegu tej linii w granicach działki, bez prawa jej przekroczenia. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
  - a) budowli,
  - b) elementów architektonicznych budynków tj.:

- niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
  - detali wystroju architektonicznego,
- c) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 15) obowiązującej linii zabudowy pierzejowej zwartej – należy przez to rozumieć obowiązującą linię zabudowy, z jednoczesnym obowiązkiem lokalizacji zabudowy w pełnej szerokości frontowej działki przeznaczonej pod lokalizację zabudowy;
  - 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną procentowo część działki, która może być zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
  - 17) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, stanowiącej sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków liczonej po ich obrysie zewnętrznym, do powierzchni działki w granicach terenu;
  - 18) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki w granicach terenu lub strefy;
  - 19) ogólnodostępnej powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego, z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników, takich jak: pomieszczeń obsługi, pomieszczeń socjalnych, pomieszczeń gospodarczych i magazynowych;
  - 20) kondygnacji - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
  - 21) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
  - 22) zwartej zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zabudowę śródmiejską w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, realizowaną w formie budynków frontowych lokalizowanych w wyznaczonych obowiązujących liniach zabudowy w pełnej szerokości frontowej działki oraz pozostałych budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, tworzących w obrębie działki całość kompozycyjno-przestrzenną z ukształtowaną w jej wnętrzu niezabudowaną przestrzenią służącą interakcjom społecznym;
  - 23) części frontowej działki - należy przez to rozumieć część działki o głębokości 15,0 m przylegającą bezpośrednio do wyznaczonego w planie terenu drogi publicznej, publicznego ciągu pieszo-jezdnego lub publicznego ciągu pieszego;
  - 24) obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej – należy przez to rozumieć urządzenia placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia sportowe;
  - 25) ścieżce rowerowej – należy przez to rozumieć samodzielną drogę rowerową niezależną od przebiegu drogi lub prowadzoną w pasie drogowym, wyodrębnioną w sposób fizyczny od ruchu pieszego i kołowego;

- 26) pasie dla ruchu rowerowego - należy przez to rozumieć drogę rowerową wyznaczoną na jezdni za pomocą oznakowania poziomego i pionowego;
- 27) ruchu rowerowym w jezdni - należy przez to rozumieć możliwość wspólnego użytkowania przez ruch samochodowy i rowerowy jezdni ulic specjalnie do tego przystosowanych przy pomocy środków technicznych i odpowiedniej organizacji ruchu;
- 28) szerokości elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć widoczną od strony frontu działki elewację budynku lub jego części, wyodrębnionej jako osobna bryła z własnym dachem;
- 29) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;
- 30) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące: do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, energii cieplnej, zaopatrzeniu ludności w wodę, gromadzeniu i odprowadzaniu ścieków, łączności publicznej;
- 31) Systemu Informacji Miejskiego lub SIM – należy przez to rozumieć wprowadzony na terenie miasta Łodzi system informacji i oznakowań;
- 32) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością, na której jest umieszczona;
- 33) nośniku reklamy – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną większą niż 0,06 m<sup>2</sup> – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub szyldu, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem SIM lub pojazdem samobieżnym;
- 34) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – nazwę firmy lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 35) szyldzie reklamowym - należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, umieszczanego nad witryną lub wejściem do lokalu lub miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę informacyjno-reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności;
- 36) reklamie remontowo-budowlanej - należy przez to rozumieć nośnik reklamy umieszczany na obiekcie w trakcie prowadzenia przy nim robot budowlanych;
- 37) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć fragment budynku lub jego narożnik zaakcentowany w formie wypiętrzonego wykusza, wieży, czy elementów geometrycznych, m.in. rotundy, walca bądź prostopadłościanu;
- 38) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatora, w szczególności w obszarze określonym w planie, ze względu na swoją wysokość i wyróżniającą się formę architektoniczną, w tym wieża lub komin fabryczny;

- 39) stanie pierwotnym – należy przez to rozumieć, potwierdzone wynikami badań konserwatorskich: formę i wystrój, rodzaj materiału i kształt poszczególnych elementów, w tym okien, drzwi, wrót i detali architektonicznych na elewacjach jaki posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;
- 40) pierwotnej kolorystyce – należy przez to rozumieć potwierdzone wynikami badań konserwatorskich barwy: zewnętrznych tynków, okien, ślusarki oraz drzwi zewnętrznych lub materiałów użytych do budowy ścian zewnętrznych, a w tym kolorystyki ich spoin, jakie posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;
- 41) zaleceniach konserwatorskich – należy przez to rozumieć określenie w formie pisemnej przez właściwe służby ochrony zabytków sposobu korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia, wykonania prac restauratorskich, konserwatorskich, zakresu dopuszczalnych zmian i warunków ich wprowadzenia w zabytku;
- 42) strefie ochrony archeologicznej – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary znanych oraz nieodkrytych stanowisk archeologicznych;
- 43) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji wszelkich prac ziemnych i analizie okrywanych nawarstwień w wykopach budowlanych w odniesieniu do obszarów inwestycji, na których nie zostały dotąd zlokalizowane stanowiska archeologiczne, ale istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się tam znajdować;
- 44) Mieście – należy przez to rozumieć Miasto Łódź wykonujące zadania publiczne o charakterze gminnym i powiatowym;
- 45) porze dziennej - należy przez to rozumieć okres w ciągu dnia pomiędzy godzinami: 6:00 i 22:00;
- 46) systemie NCS – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) - system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, publikowany w formie wzorników kolorów, umożliwiający opisanie kolorów przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów procentowych (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy pierzejowej zwartej;

- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) lokalizacja usług w parterach budynków;
- 8) strefy wydzielone w granicach terenu publicznego placu:
  - a) granice strefy zieleni parkowej,
  - b) granice strefy forum miejskiego,
  - c) granice strefy lokalizacji usług kultu religijnego;
- 9) obszar przestrzeni publicznej;
- 10) strefy zieleni;
- 11) lokalizacja sztucznego ciek lub fontanny;
- 12) strefa lokalizacji zabudowy;
- 13) strefa lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 14) strefa parkowania;
- 15) strefa komunikacji wewnętrznej;
- 16) strefa lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 17) przejazdy bramowe w granicach strefy lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 18) ciągi pieszo-jezdne;
- 19) pasaże piesze;
- 20) zbiornik wodny do odtworzenia;
- 21) strefy ochrony konserwatorskiej założeń fabrycznych;
- 22) strefa ochrony parku;
- 23) strefa ochrony archeologicznej;
- 24) obiekty zabytkowe objęte ochroną ustaleniami planu;
- 25) uznane obiekty architektury XX wieku;
- 26) obiekty do odtworzenia kubaturowego;
- 27) elewacje historyczne – do ochrony i ekspozycji;
- 28) historyczne dominanty - do ochrony i ekspozycji;
- 29) historyczny akcent przestrzenny – do ochrony i ekspozycji;
- 30) akcent architektoniczny;
- 31) dominanta widokowa.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 2) granice parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) granice zespołów fabrycznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

§ 5. 1. Na obszarze planu plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MWU;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 3) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolem UO;
- 4) tereny zabudowy usług handlu, oznaczone symbolem UH;
- 5) tereny zabudowy usługowej i parkingów, oznaczone symbolem U/KG ;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 7) tereny zieleni urządzonej i usług, oznaczone symbolem ZPU;
- 8) teren publicznego placu, oznaczony symbolem KPP;
- 9) tereny dróg publicznych:
  - a) ulic zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ,
  - b) ulic zbiorczych z torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolem KDZ+T,
  - c) ulic lokalnych, oznaczone symbolem KDL,
  - d) ulic lokalnych z torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolem KDL+T,
  - e) ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD;
- 10) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPX;
- 11) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia w rozdziale 3.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania niezgodnego z ustalonym przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych obejmujące m.in.:
  - a) przeznaczenie terenów,
  - b) linie zabudowy: obowiązujące linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy pierzejowej zwartej, nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) gabaryty obiektów,
  - d) lokalizacje akcentów architektonicznych oraz dominant widokowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
  - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,

- b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych, publicznych ciągów pieszo – jezdnych, publicznych ciągów pieszych;
- 3) rewaloryzacji i zagospodarowania zgodnie z wymogami zawartymi w ustaleniach szczegółowych wymagają wszystkie tereny w granicach obszaru;
- 4) kolorystykę obiektów:
- a) zabytkowych – zgodnie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- b) pozostałych:
- dachy – odcienie szarości lub naturalne kolory metali, z których wykonane jest pokrycie,
  - elewacje – kolory pastelowe. Na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS w odcieniach żółci, czerwieni lub zieleni posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy,
  - stosowana kolorystyka elewacji musi zapewniać spójność estetyczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki poprzez zastosowanie jednej barwy dla ścian, pozostałych barw dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki;
- 5) wykończenie elewacji:
- a) zabytkowych – zgodnie z ustaleniami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- b) stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
- c) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
- d) dachy – dachówka ceramiczna, blacha w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,
- e) stosowany rodzaj materiałów wykończeniowych musi zapewniać spójność estetyczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki;
- 6) warunki wydzielenia nowych działek budowlanych:
- a) szczegółowe warunki wydzielenia nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z wymogami zawartymi w § 13 pkt 3,
- b) dla każdej z działek powstałej w wyniku podziału należy zapewnić dostęp do drogi publicznej - bezpośrednio lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną, spełniającą wymagania:
- szerokość – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - parametry wydzielanych dróg wewnętrznych muszą umożliwiać realizację w ich pasie dróg pożarowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki, której szerokość frontu jest mniejsza niż ustalona dla terenu minimalna szerokość działek powstałych w wyniku podziału. Wydzielenie nie może powodować zmniejszenia szerokości istniejącego frontu działki,



- d) podziały działek dokonywane w celu dodzielenia wydzielonej działki do działki sąsiedniej oraz wydzielanie działek związane z budową lub poszerzeniami dróg oraz lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej winny być dokonywane stosownie do potrzeb, niezależnie od ustalonych dla terenu warunków wydzielania działek budowlanych oraz wskaźników dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- e) przy podziale działek, przez teren których zaprojektowano przebiegi dróg, dopuszcza się dokonanie podziału bez wydzielania terenu przewidzianego pod budowę drogi, pod warunkiem, iż parametry nowo wydzielanych działek będą gwarantowały zachowanie ustalonych dla terenu warunków wydzielania działek budowlanych oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, po późniejszym wydzieleniu terenu przewidzianego pod budowę drogi,
- f) dopuszcza się dokonanie podziału, w celu wydzielenia działki gruntu niespełniającej wymagań dla działki budowlanej, przeznaczonej na powiększenie innej działki, o takim samym przeznaczeniu ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w celu poprawy warunków jej zagospodarowania lub umożliwienia jej zagospodarowania w sposób zgodny z ustaleniami planu,
- g) obowiązek zachowania historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako istniejące historyczne podziały parcelacyjne do zachowania. Oznaczone istniejące historyczne podziały parcelacyjne do zachowania odpowiadają granicom działek zlokalizowanych w liniach historycznych podziałów parcelacyjnych,
- h) obowiązek odtworzenia historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako historyczne podziały parcelacyjne do odtworzenia. Oznaczone historyczne podziały parcelacyjne do odtworzenia odpowiadają liniom historycznych podziałów parcelacyjnych, które w dniu uchwalenia planu nie stanowią granic działek.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych. Zakaz nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami:
  - a) obowiązek urządzenia na terenie działki miejsca do segregacji i gromadzenia odpadów w pojemnikach do tego przystosowanych,
  - b) wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącej utrzymania czystości i porządku w Mieście,
  - c) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) kwalifikuje się tereny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku do odpowiedniego rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MWU, teren zabudowy usług oświaty, oznaczony symbolem UO, teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 3U, teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 6ZP w granicach strefy lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, teren zieleni urządzonej i usług, oznaczony symbolem 2ZPU - jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Pozostałych terenów nie kwalifikuje się - nie podlegają ochronie akustycznej;
- 6) zastosowanie dla terenów podlegających ochronie akustycznej, o których mowa w pkt 5 rozwiązań technologicznych, organizacyjnych i technicznych innych niż ekrany akustyczne, prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) ochronę pomników przyrody, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody:
- a) dębu szypułkowego w Parku im. Legionów, oznaczonego na rysunku planu nr 2,
  - b) buku pospolitego odmiana *Purpurea* w Parku im. Legionów, oznaczonego na rysunku planu nr 1,
  - c) dębu szypułkowego w Parku im. Legionów, oznaczonego na rysunku planu nr 3,
  - d) dębu szypułkowego w Parku im. Legionów, oznaczonego na rysunku planu nr 4,
  - e) dębu czerwonego w Parku im. Legionów, oznaczonego na rysunku planu nr 6,
  - f) dębu czerwonego w Parku im. Legionów, oznaczonego na rysunku planu nr 7,
  - g) dębu szypułkowego przy ul. Doroty, oznaczonego na rysunku planu nr 5
- w obrębie korony pomników przyrody zabrania się wprowadzania zmian zagospodarowania terenu mogących mieć wpływ na ich vegetację, w szczególności ograniczenia napowietrzania gleby, a sposób prowadzenia robót ziemnych nie może powodować uszkodzenia bryły korzeniowej;
- 8) wycinkę drzew dopuszcza się wyłącznie w związku z lokalizacją budynków, inwestycji celu publicznego oraz w celu eliminacji zagrożeń bezpieczeństwa osób lub mienia oraz jeśli wskazuje na to ich stan zdrowotny, po uzyskaniu zgody właściwego organu administracji publicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 9) ochronę środowiska gruntowo-wodnego poprzez:
- a) w zakresie gospodarowania ściekami komunalnymi:
    - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do ziemi,
    - odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w istniejących ulicach,
    - w nowoprojektowanych ulicach wyposażonych w rozdzielczą sieć kanalizacyjną ustala się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji ogólnospławnej i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków,

- b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów, przed odprowadzeniem do kanalizacji lub do wód powierzchniowych i ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - c) zachowanie naturalnego kierunku spływu wód powierzchniowych;
- 10) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 11) w przypadku realizowania nowych kotłowni lokalnych wymaga się stosowania technologii i paliw ekologicznych o najniższych wskaźnikach emisyjnych, zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń.

**§ 8.** 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się wymogi w zakresie ochrony:

- 1) obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) obiektów i obszarów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 3) obiektów i obszarów zabytkowych objętych ochroną na mocy ustaleń planu;
- 4) archeologicznego dziedzictwa kulturowego;
- 5) dóbr kultury współczesnej.

2. Obiekty i obszary, o których mowa w ust. 1, oznacza się na rysunku planu.

3. Plan wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu:

- 1) ochrony konserwatorskiej założeń fabrycznych:
  - a) zespołu Fabryki Wyrobów Bawełnianych W. Stolarowa,
  - b) zespołu Fabryki E. Leonhardta;
- 2) strefę ochrony parku – Parku im. Legionów;
- 3) strefę ochrony archeologicznej.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej założenia fabrycznego zespołu Fabryki Wyrobów Bawełnianych W. Stolarowa ustala się:

- 1) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie winny zmierzać do zachowania i wyeksponowania głównych elementów zabytkowych;
- 2) zachowanie historycznych cech rozplanowania założenia fabrycznego;
- 3) obowiązek utrzymania istniejącej substancji zabytkowej we właściwym stanie poprzez prowadzenie działań ochronnych zabezpieczających ją przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją, dotyczy to także zabytkowych wnętrz i ich wyposażenia;
- 4) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu stref komunikacji wewnętrznej wolnych od zabudowy, urządzonych jako ogólnodostępna przestrzeń publiczna. Obowiązuje:
  - a) urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym, w kolorze szarym, z zastosowaniem na minimum 25% powierzchni utwardzonych kostki granitowej,
  - b) stosowania opraw oświetleniowych o formie współczesnej nawiązującej do form latarni XIX-wiecznych, w kolorze czarnym z kloszami przezroczystymi lub białymi;

- 5) działania przy budynkach zabytkowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych obiektów;
- 6) zakaz realizacji nowych budynków niezwiązanych bezpośrednio z odtworzeniem lub rozbudową budynków zabytkowych;
- 7) obowiązek odtworzenia, oznaczonego na rysunku planu, zbiornika wodnego;
- 8) obowiązek zagospodarowania terenu, w granicach oznaczonych na rysunku planu stref zieleni, jako terenu zieleni parkowej. Dopuszcza się w granicach strefy zieleni, w której nie ustalono obowiązku odtworzenia zbiornika wodnego, lokalizację miejsc postojowych z zachowaniem parkowego charakteru strefy;
- 9) urządzenie terenu zieleni urządzonej i usług, oznaczonego symbolem 1ZPU, jako terenu o charakterze parkowym stanowiącego część założenia fabrycznego z zabudową o formie i skali odpowiadającej skali zabudowy w granicach założenia;
- 10) forma oraz wskaźniki kształtowania zabudowy na terenach w granicach strefy, zgodnie z ustaleniami dla tych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych.

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej założenia fabrycznego zespołu Fabryki E. Leonhardta ustala się:

- 1) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z prowadzonej działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej. Działania konserwatorskie winny zmierzać do zachowania i wyeksponowania głównych elementów zabytkowych;
- 2) zachowanie historycznych cech rozplanowania założenia fabrycznego;
- 3) obowiązek utrzymania istniejącej substancji zabytkowej we właściwym stanie poprzez prowadzenie działań ochronnych zabezpieczających ją przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją, dotyczy to także zabytkowych wnętrz i ich wyposażenia;
- 4) działania przy budynkach zabytkowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych obiektów;
- 5) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu stref komunikacji wewnętrznej wolnych od zabudowy, urządzonych jako ogólnodostępna przestrzeń publiczna. Obowiązuje:
  - a) urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym, w kolorze szarym, z zastosowaniem na minimum 25% powierzchni utwardzonych kostki granitowej,
  - b) stosowania opraw oświetleniowych o formie współczesnej nawiązującej do form latarni XIX-wiecznych, w kolorze czarnym z kloszami przezroczystymi lub białymi;
- 6) forma oraz wskaźniki kształtowania zabudowy na terenach w granicach strefy, zgodnie z ustaleniami dla tych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 7) zachowanie i rozwój funkcji zieleni w granicach strefy poprzez:
  - a) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami: 6ZP, 7ZP i 2ZPU,
  - b) pielęgnację i konserwację istniejącej zieleni.

6. W granicach strefy ochrony parku - Parku im. Legionów ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów w granicach strefy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;

- 2) obowiązek zachowania kompozycji przestrzennej założenia parkowego i jej kontynuację na terenach zieleni urządzonej w granicach strefy;
- 3) zachowanie rozplanowania w granicach dawnych ogrodów przyfabrycznych, w granicach terenu oznaczonego symbolem 7ZP, z rozwojem zagospodarowania o charakterze parkowym;
- 4) możliwość ogrodzenia strefy - ogrodzenie ażurowe w formie pręseł metalowych wspartych na słupach z cegły licowej z podmurówką o wysokości do 0,5 m cm od poziomu gruntu, powierzchnia prześwitów 80% powierzchni ogrodzenia. W przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż terenu ulicy lokalnej z torowiskiem tramwajowym (ul. Pabianickiej), oznaczonego symbolem 2KDL 2/2+T oraz wzdłuż terenu ulicy zbiorczej (ul. Bednarskiej), oznaczonego symbolem 2KDZ 1/2, ogrodzenie należy odsunąć od granicy działki na odległość umożliwiającą urządzenie na nieogrodzonych fragmentach terenu chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 5) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz strefy, za wyjątkiem wyгородzenia terenów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży, placów zabaw – ogrodzenia o wysokości do 1,5 m, ażurowe, powierzchnia prześwitów 80% powierzchni ogrodzenia.

7. W zakresie ochrony archeologicznej ustala się:

- 1) w granicach strefy ochrony archeologicznej - obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych związanych ze zmianą sposobu zagospodarowania terenu, tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne. Na prowadzenie nadzoru archeologicznego należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia w trakcie nadzoru archeologicznego zabytków, należy przeprowadzić archeologiczne badania interwencyjne;
- 2) w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem - obowiązek zabezpieczenia tego przedmiotu i postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków:

- 1) historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego/al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej - nr rejestru zabytków A/98, oznaczony na rysunku planu granicami, gdzie ochronie podlega:
  - a) historyczny układ komunikacyjny, który tworzy w obszarze planu ul. Piotrkowska oraz przylegający do niej Plac Niepodległości (dawny Plac Leonhardta) - w zakresie przebiegu ulic, wielkości oraz rozplanowania placów,
  - b) historyczna zabudowa obejmująca zabytkowe obiekty i zespoły budowlane, wpisane indywidualnie do rejestru zabytków nieruchomości oraz figurujące w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w zakresie usytuowania, gabarytów i ukształtowania bryły, wysokości, kompozycji i wystroju elewacji oraz kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej, rodzaju materiału budowlanego,
  - c) historyczne nawierzchnie ulic i placów, a także historyczne nawierzchnie w obrębie poszczególnych nieruchomości,
  - d) historyczne formy zaprojektowanej zieleni, tj. historyczne założenia ogrodowe, zieleńce, skwery, a także pojedyncze okazy starodrzewu,
  - e) historyczne podziały parcelacyjne oraz ich relikty,

f) zabytkowe obiekty małej architektury oraz infrastruktury technicznej m.in.: ogrodzenia i bramy wjazdowe, odboje bramowe, pomniki, słupy ogłoszeniowe, latarnie,

g) wartości widokowe historycznego zespołu urbanistycznego oraz jego poszczególnych składników, w kontekście harmonijnego wkomponowania w zabytkową tkankę elementów niezabytkowych, takich jak: obiekty architektury i budownictwa, obiekty małej architektury i infrastruktury technicznej, nośniki reklamy i urządzenia teletechniczne, formy projektowanej zieleni, nawierzchnie - pod względem ich lokalizacji, formy, gabarytów i wysokości, materiału wykonania i kolorystyki;

2) Park fabrykancki im. Legionów - nr rejestru zabytków: A/329, oznaczony na rysunku planu granicami, gdzie ochronie podlega park z jego wszystkimi elementami kompozycji przestrzennej: zielenią parkową, układem alejek, willami fabrykanckimi.

9. Dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

1) obowiązek uzgodnienia z właściwymi służbami ochrony zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, badań, prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych w zakresie dotyczącym przedmiotu ochrony oraz mogącym mieć na niego wpływ;

2) wszelkie inwestycje przy obiektach i obszarach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić w oparciu o zalecenia konserwatorskie wydane przez właściwe służby ochrony zabytków.

10. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty i obszary oznaczone na rysunku planu symbolem i kolejnym numerem porządkowym:

1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) zespół budynków dawnej Fabryki Wyrobów Bawełnianych W. Stolarowa z końca XIX wieku, ul. Rzgowska 26/28:

- nr 1.1 – budynek dawnej przędzalni z wieżami wodnymi,
- nr 1.2 – budynek dawnej wilkowni,
- nr 1.3 – budynek dawnej kotłowni i apretury,
- nr 1.4 – budynek dawnej maszynowni,
- nr 1.5 – budynek dawnej farbiarni,
- nr 1.6 – budynek mieszkalny z oficynami,
- nr 1.7 – budynek dawnych składów towarów gotowych, stajni i kantoru,
- nr 1.8 – budynek zespołu budynków tkalni,
- nr 1.9 – budynek dawnej maszynowni,
- nr 1.10 – budynek dawnej kotłowni,
- nr 1.11 – budynek dawnej stolarni, ślusarni i składów,
- nr 1.12 – budynek dawnego składu towarów gotowych, maszynowni i biur tkalni,
- nr 1.13 – budynek dawnego składu przędzy, stróżówki i stołówki,
- nr 1.14 – ściana zewnętrzna budynku dawnej szkoły,
- nr 1.15 – brama wejściowa z fragmentem ogrodzenia,
- nr 1.16 – budynek dawnych biur przy tkalni,

- b) Zespół Fabryczny Towarzystwa Akcyjnego Manufaktur Wełnianych Leonhardt, Woelker, Girbardt z końca XIX wieku, ul. Rzgowska 9a, 17a:
- nr 2.1 – budynek dawnej przędzalni, tkalni, kantoru i składu,
  - nr 2.2 – budynek dawnej farbiarni i kotłowni z kominem,
  - nr 2.3 – budynek dawnego składu wełny,
  - nr 2.4 – budynek dawnej przędzalni szedowej,
  - nr 2.5 – budynek dawnej przędzalni i magazynu,
  - nr 2.6 – budynek dawnej ślusarni i stolarni,
  - nr 2.7 – budynek dawnej przędzalni szedowej,
- c) nr 3 – Willa I d. Towarzystwa Akcyjnego Sukienniczej Manufaktury Leonhardt-Woelker- Girbardt z lat 1907-1909, ul. Bednarska 15,
- d) nr 4 – Willa II d. Towarzystwa Akcyjnego Sukienniczej Manufaktury Leonhardt-Woelker- Girbardt z 1907 r. ul. Bednarska 15a,
- e) nr 5 – dom z przełomu XIX/XX wieku, ul. Bednarska 23a,
- f) nr 6 – zespół willowy Ernesta Leonhardta z 1890 r., ul. Pabianicka 2,
- g) nr 7 – hala targowa przy ul. Piotrkowskiej 317/319,
- h) nr 8 – ul. Piotrkowska 290,
- i) nr 9 – ul. Piotrkowska 292,
- j) nr 10 – ul. Piotrkowska 294,
- k) nr 11 – ul. Sieradzka 3,
- l) nr 12 – róg ul. Sieradzkiej 1/ul. Rzgowskiej 5,
- m) nr 13 – ul. Rzgowska 3,
- n) nr 14 – dom z początku XX wieku, ul. Rzgowska 10,
- o) nr 15 – dom mieszkalny z lat 1912-1914, ul. Rzgowska 12,
- p) nr 16 – kamienica z 1910 r., ul. Rzgowska 33, stary nr 12,
- q) nr 17 – kamienica z 1910 r., ul. Rzgowska 37,
- r) nr 18 – dom mieszkalny, Plac Reymonta 6 (obecnie część nieruchomości 5/6),
- s) nr 19– kamienica z 1880 r. ul. Przybyszewskiego 9,
- t) nr 20 – kamienica z 1880 r. ul. Przybyszewskiego 25,
- u) nr 21 – dom mieszkalny z 1880 r., ul. Zarzevska 1,
- v) nr 22 – kamienica z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 2,
- w) nr 23 – kamienica z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 5,
- x) nr 24 – kamienica z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 8,
- y) nr 25– kamienica z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 35/ul. Suwalska 8,
- z) nr 26 – kamienica z końca XIX wieku, ul. Krucza 19;

2) nr 27 - uznany obiekt urbanistyki i architektury XX wieku - obiekt Domu Handlowego „Motozbyt”, ul. P. Skargi 12 będący dobrem kultury współczesnej;

3) obiekty zabytkowe, niebędące obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków:

a) nr 28 – zespół budynków mieszkalnych przy ul. Doroty 6 i 8, stanowiący historycznie część założenia fabryczno-parkowego Leonhardta, Wolкера i Girbardta,

b) nr 29 – dawny dom robotniczy przy ul. Rzgowskiej 22/24, stanowiący historycznie część zespołu fabrycznego W. Stolarowa,

c) nr 30 – budynek mieszkalny przy ul. Szarej 12a,

d) nr 31 – fragment ogrodzenia Zespołu Fabrycznego Towarzystwa Akcyjnego Manufaktur Wełnianych Leonhardt, Woelker, Girbardt z końca XIX wieku, ul. Rzgowska 9a,

e) nr 32 – balustrada przyczółku przepustu na rzece Dąbrówce z końca XIX wieku, ul. Wólczańska 258a.

11. Ustalenia ogólne dla obiektów zabytkowych objętych ochroną ustaleniami planu:

1) obowiązuje:

a) zachowanie zabytków z obowiązkiem prowadzenia działań zapobiegających niszczeniu zabytków – prac konserwatorskich i restauratorskich,

b) zachowanie wartości zabytkowej w zakresie usytuowania, sposobu kształtowania bryły, kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju materiału budowlanego,

c) zastosowanie wyłącznie pierwotnej kolorystyki elewacji w oparciu o badania architektoniczne, konserwatorskie lub kwerendę. W przypadku braku możliwości jej rozpoznania obowiązuje wykonanie elewacji w maksimum trzech barwach, z użyciem nie więcej niż trzech materiałów elewacyjnych, gdzie jedną barwę stosuje się dla powierzchni ścian, pozostałe dwie barwy dla detalu architektonicznego, stolarki lub ślusarki,

d) prowadzenie robót budowlanych podporządkowanych zachowaniu wartości zabytkowej obiektów, przywróceniu ich elementów zniszczonych lub przekształconych do stanu pierwotnego, w szczególności: elementów konstrukcyjnych, elementów detalu architektonicznego, materiałów wykończeniowych, kształtu, wielkości i rozmieszczenia stolarki i ślusarki okiennej oraz otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyki elewacji,

e) prowadzenie robót budowlanych, w szczególności dokonywanie ewentualnej rozbudowy i przebudowy, w oparciu o dokumentację projektową:

- określającą stan zachowania obiektu w obszarze substancji obiektu jaka ma być objęta robotami,

- określającą pierwotną formę obiektu, w zakresie możliwym do udokumentowania badaniami architektonicznymi, konserwatorskimi lub kwerendą, w obszarze substancji obiektu jaka ma być objęta robotami, jeśli obiekt w jej obszarze został przekształcony lub zniszczony,

- uwzględniającą w przyjmowanych rozwiązaniach zachowanie wartości zabytkowej obiektów oraz przywrócenie ich elementów zniszczonych lub przekształconych do stanu pierwotnego,



- f) prowadzenie działań polegających na odtworzeniu historycznych obiektów, ich konstrukcji, historycznych elementów wystroju i wyposażenia elewacji i innych części obiektów zabytkowych, w oparciu o badania architektoniczne, konserwatorskie lub kwerendę,
- g) wszelkie inwestycje przy obiektach wpisanych do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić w oparciu o zalecenia konserwatorskie wydane przez właściwe służby ochrony zabytków;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i rozbudowę obiektów, o ile nie ustalono zakazu przebudowy lub rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- b) w przypadku ustalonego zakazu rozbudowy obiektu:
  - zmianę wymiaru dachu, w wielkościach wynikających z prac termomodernizacyjnych oraz przy zmianie materiału pokrycia dachowego nienaruszających jego kształtu,
  - realizację obiektów i urządzeń ułatwiających poruszanie się osobom niepełnosprawnym,
- c) montaż masztów i urządzeń technicznych wyłącznie na dachach budynków w sposób w najmniejszym stopniu wpływającym na strukturę obiektu i jej ekspozycję;

3) zakaz:

- a) rozbiórki, z wyjątkiem sytuacji, gdy stan techniczny obiektu stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub mienia i brak jest możliwości technicznych jego remontu. Przed rozbiórką obowiązuje sporządzenie dokumentacji konserwatorskiej obiektu,
- b) lokalizacji w miejscu rozebranego budynku obiektów niebędących jego odbudową w zakresie posiadanych przez niego wartości zabytkowych,
- c) wykonywania termomodernizacji zewnętrznej elewacji:
  - ceglanych,
  - frontowych zlokalizowanych od strony dróg publicznych,
  - niezachowującej kompozycji elewacji, jej wystroju i struktury,
- d) montowania na ścianach zewnętrznych:
  - skrzynek przyłączy elektrycznych i telekomunikacyjnych,
  - skrzynek przyłączy gazowych, wystających poza lico elewacji, wykonanych z innych materiałów niż stal lub żeliwo oraz w barwie innej niż grafitowa, czarna lub w barwie ściany elewacji,
  - widocznych na powierzchni elewacji rur i przewodów infrastruktury technicznej,
  - anten i urządzeń klimatyzatorów,
- e) stosowania rolet i okiennic. Zakaz nie dotyczy ażurowych rolowanych krat umieszczanych w otworach drzwiowych i okiennych w parterach budynków, w kolorze stolarki/ślusarki okiennej lub naturalnym kolorze metalu, z którego są wykonane,
- f) wykańczania elewacji historycznych obiektów budowlanych z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach i szkła refleksyjnego,
- g) stosowania profili styropianowych do wykańczania elewacji budynków,

- h) zmiany kąta nachylenia połaci dachowych,
- i) stosowania stolarki okiennej wykonanej w technologii z PCV.

12. W zakresie szczególnych wymogów dla obiektów objętych ochroną ustaleniami planu ustala się:

1) dla obiektów w zespole budynków dawnej Fabryki Wyrobów Bawełnianych W. Stolarowa z końca XIX wieku, ul. Rzgowska 26/28:

a) oznaczonego nr 1.1 – budynku dawnej przędzalni z wieżami wodnymi:

- obowiązuje zakaz utrwalania elementów zniekształcających pierwotną bryłę budynku,
- obowiązuje zachowanie historycznej bryły budynku,
- obowiązuje ochrona i wyeksponowanie elewacji historycznych – odtworzenie pierwotnego wyglądu, usunięcie elementów przesłaniających,
- obowiązuje zachowanie widocznych elementów konstrukcyjnych: podciągów, słupów żeliwnych,

b) oznaczonego nr 1.2 – budynku dawnej wilkowni:

- możliwość nadbudowy o 1 kondygnację na części budynku. Nadbudowa nie może powodować przesłonięcia elewacji budynku przędzalni,
- obowiązuje zachowanie widocznych elementów konstrukcyjnych: podciągów, słupów żeliwnych,

c) oznaczonego nr 1.3 – budynku dawnej kotłowni i apretury - zakaz nadbudowy obiektu,

d) oznaczonego nr 1.4 – budynku dawnej maszynowni - obowiązuje odtworzenie obiektu, z przywróceniem jego kształtu i konstrukcji z okresu po rozbudowie przeprowadzonej ok. 1910 r.,

e) oznaczonego nr 1.5 – budynku dawnej farbiarni - obowiązuje przywrócenie pierwotnej bryły, rozbiórka wtórnych przybudówek od strony zachodniej i północnej,

f) oznaczonego nr 1.6 – budynku mieszkalnym z oficynami – obowiązuje utrzymanie historycznej bryły budynku,

g) oznaczonego nr 1.7 – budynku dawnych składów towarów gotowych, stajni i kantoru - nie dopuszcza się nadbudowy budynku,

h) oznaczonego nr 1.8 – budynku zespołu budynków tkalni:

- obowiązek odtworzenia kubaturowego obiektu z częściowym odtworzeniem konstrukcji obiektu, w szczególności drewnianej konstrukcji dachu szedowego,
- zachowanie widocznej konstrukcji dachu szedowego odtworzonej części obiektu,
- obowiązek zastosowania odmiennej kolorystyki elementów konstrukcji dachu szedowego odtwarzanej części obiektu od kolorystyki pozostałej części obiektu,
- obowiązek zachowania istniejących słupów żeliwnych,
- obowiązek zastosowania naturalnej kolorystyki użytych materiałów konstrukcyjnych,
- obowiązek wykonania elewacji północnej z cegły licowej i ukształtowania jako elewacji frontowej,

i) oznaczonego nr 1.9 – budynku dawnej maszynowni:

- obowiązek odtworzenia historycznych elementów wystroju i wyposażenia elewacji,
  - zakaz nadbudowy budynku,
- j) oznaczonego nr 1.10 – budynku dawnej kotłowni:
- obowiązek odtworzenia historycznych elementów wystroju i wyposażenia elewacji,
  - zakaz nadbudowy budynku,
- k) oznaczonego nr 1.11 – budynku dawnej stolarni, ślusarni i składów:
- obowiązek usunięcia zadaszeń przyległych do elewacji wschodniej obiektu,
  - odtworzenia historycznych elementów wystroju i wyposażenia elewacji,
  - zakaz nadbudowy budynku,
- l) oznaczonego nr 1.12 – budynku dawnego składu towarów gotowych, maszynowni i biur tkalni:
- zakaz nadbudowy budynku,
- m) oznaczonego nr 1.13 – budynku dawnego składu przędzy, stróżówki i stołówki:
- zakaz nadbudowy budynku,
  - obowiązek odtworzenia historycznych elementów wystroju i wyposażenia elewacji,
- n) oznaczonego nr 1.14 – ściany zewnętrznej budynku dawnej szkoły. Ochronie podlega wyłącznie ściana frontowa i północna ściana szczytowa budynku - nie ustala się szczególnych wymogów,
- o) oznaczonego nr 1.15 – bramy wejściowej z fragmentem ogrodzenia - nie ustala się szczególnych wymogów,
- p) oznaczonego nr 1.16 - budynku dawnych biur przy tkalni - obowiązek utrzymania historycznej bryły budynku;
- 2) dla obiektów w Zespole Fabrycznym Towarzystwa Akcyjnego Manufaktur Wełnianych Leonhardt, Woelker, Girbardt z końca XIX wieku, ul. Rzgowska 9a, 17a ustala się:
- a) oznaczonego nr 2.1 – budynku dawnej przędzalni, tkalni, kantoru i składu:
- możliwość nadbudowy hal o 2 kondygnacje z zachowaniem wieży wodnej jako dominanty wysokościowej,
  - obowiązuje ochrona i wyeksponowanie elewacji historycznych,
  - obowiązuje zachowanie widocznych elementów konstrukcyjnych: podciągów, słupów żeliwnych,
- b) oznaczonego nr 2.2 – budynku dawnej farbiarni i kotłowni z kominem – obowiązek zachowania i wyeksponowania zachowanych elementów konstrukcyjnych wewnątrz obiektu,
- c) oznaczonego nr 2.3 – budynku dawnego składu wełny – obowiązek zachowania i wyeksponowania zachowanych elementów konstrukcyjnych wewnątrz obiektu,
- d) oznaczonego nr 2.4 – budynku dawnej przędzalni szedowej:
- obowiązek ochrony i wyeksponowania elewacji historycznych,
  - rekonstrukcja elewacji od strony parku – ukształtowanie jako elewacji frontowej,

- zakaz utrwalania elementów zniekształcających pierwotną bryłę budynku, przesłaniających elewacje historyczne,
  - obowiązek zachowania i wyeksponowania zachowanych elementów konstrukcyjnych wewnątrz obiektu,
  - zakaz nadbudowy budynku,
  - przeprowadzenie ciągu pieszego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- e) oznaczonego nr 2.5 – budynku dawnej przędzalni i magazynu:
- odtworzenie pierwotnego wyglądu elewacji – jej kompozycji, kształtu otworów okiennych, materiału wykończeniowego,
  - możliwość nadbudowy o nie więcej niż 1 kondygnację,
- f) oznaczonego nr 2.6 – budynku dawnej ślusarni i stolarni - dopuszcza się nadbudowę o nie więcej niż 1 kondygnację,
- g) oznaczonego nr 2.7 – budynku dawnej przędzalni szedowej:
- obowiązek ochrony i wyeksponowania elewacji historycznych,
  - rekompozycję elewacji od strony parku – ukształtowanie jako elewacji frontowej,
  - zakaz utrwalania elementów zniekształcających pierwotną bryłę budynku, przesłaniających elewacje historyczne,
  - obowiązek zachowania i wyeksponowania zachowanych elementów konstrukcyjnych wewnątrz obiektu,
  - zakaz nadbudowy budynku;
- 3) dla oznaczonej nr 3 – Willi I d. Towarzystwa Akcyjnego Sukienniczej Manufaktury Leonhardt- Woelker-Girbardt z lat 1907-1909, ul. Bednarska 15 – zakaz rozbudowy budynku;
- 4) dla oznaczonej nr 4 – Willi II d. Towarzystwa Akcyjnego Sukienniczej Manufaktury Leonhardt- Woelker-Girbardt z 1907 r. Bednarska 15a – zakaz rozbudowy budynku;
- 5) dla oznaczonego nr 5 – domu z przełomu XIX/XX wieku, ul. Bednarska 23a - zakaz rozbudowy obiektu;
- 6) dla oznaczonej nr 6 – willi w zespole willowym Ernesta Leonhardta z 1890 r., ul. Pabianicka 2 - zakaz rozbudowy budynku;
- 7) dla oznaczonej nr 7 - hali targowej z 1934 r., ul. Piotrkowskiej 317/319:
- a) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektu,
  - b) obowiązek zachowania historycznej kompozycji i wystroju fasad,
  - c) obowiązek zachowania istniejącej drewnianej konstrukcji dachu;
- 8) dla oznaczonej nr 8 – kamienicy z XIX wieku, ul. Piotrkowska 290 - obowiązek zachowania historycznej kompozycji i wystroju elewacji frontowej;
- 9) dla oznaczonej nr 9 – kamienicy z ok. 1920 r., ul. Piotrkowska 292 - obowiązek zachowania historycznej kompozycji i wystroju elewacji frontowej;
- 10) dla oznaczonej nr 10 – kamienicy z ok. 1920 r., ul. Piotrkowska 294:
- a) obowiązek zachowania historycznej kompozycji i wystroju elewacji frontowej,

- b) obowiązek odtworzenia portfenetrów o pierwotnej i ujednoliconej formie w obrębie całego obiektu;
- 11) dla oznaczonej nr 11 – kamienicy, ul. Sieradzka 3 – nie ustala się szczególnych wymogów;
- 12) dla oznaczonej nr 12 – kamienicy z ok. 1920 r., ul. Sieradzkiej 1/ul.Rzgowskiej 5:
- a) możliwość wprowadzenia nowych otworów okiennych w miejscu istniejących blend, o kształcie, wielkości i rodzaju stolarki zgodnej z pozostałymi otworami okiennymi kondygnacji jedynie w przypadku ich jednoczesnego wykonania na wszystkich kondygnacjach,
  - b) obowiązek odtworzenia balkonów w przypadku remontu elewacji frontowej (południowej) budynku;
- 13) dla oznaczonej nr 13 – kamienicy, ul. Rzgowskiej 3:
- a) obowiązek odtworzenia balkonów,
  - b) obowiązek odtworzenia pierwotnego kształtu otworów drzwiowych i okiennych w parterze budynku;
- 14) dla oznaczonego nr 14 – domu z początku XX wieku, ul. Rzgowska 10:
- a) możliwość wprowadzenia nowych otworów okiennych w miejscu istniejących blend, o kształcie, wielkości i rodzaju stolarki zgodnej z pozostałymi otworami okiennymi kondygnacji,
  - b) w przypadku nadbudowy budynku - obowiązek utrzymania wyniesionej attyki na narożniku, jako elementu kompozycji elewacji – akcentu przestrzennego;
- 15) dla oznaczonego nr 15 – domu mieszkalnego z lat 1912-1914, ul. Rzgowska 12:
- a) obowiązek odtworzenia pierwotnego kształtu otworów drzwiowych i okiennych elewacji frontowej,
  - b) w przypadku nadbudowy budynku - obowiązek utrzymania attyki z wiatrowskazem w środkowej części elewacji, jako elementu kompozycji elewacji;
- 16) dla oznaczonej nr 16 – kamienicy z 1910 r., ul. Rzgowska 33 - obowiązek odtworzenia balkonów w przypadku remontu elewacji frontowej budynku;
- 17) dla oznaczonej nr 17 – kamienicy z 1910 r., ul. Rzgowska 37 - nie ustala się szczególnych wymogów;
- 18) dla oznaczonego nr 18 budynku przy Placu Reymonta 6:
- a) obowiązek zachowania pierwotnej formy obiektu,
  - b) obowiązek uporządkowania kompozycji i wystroju elewacji frontowej z zachowaniem pierwotnych cech;
- 19) dla oznaczonej nr 19 – kamienicy z 1880 r. ul. Przybyszewskiego 9:
- a) obowiązek odtworzenia balkonów w przypadku remontu elewacji frontowej budynku,
  - b) obowiązek odtworzenia pierwotnego kształtu otworów drzwiowych i okiennych elewacji frontowej,
  - c) obowiązek likwidacji otworów okiennych w ścianach szczytowych kamienicy,

- d) ukształtowanie gzymsu zwieńczającego budynek, dostosowanie wystroju V kondygnacji do wystroju i kompozycji elewacji niższych kondygnacji;
- 20) dla oznaczonej nr 20 – kamienicy z 1880 r. ul. Przybyszewskiego 25 - nie ustala się szczególnych wymogów;
- 21) dla oznaczonego nr 21 – domu mieszkalnego z 1880 r., ul. Zarzevska 1:
- a) obowiązek odtworzenia pierwotnego kształtu otworów drzwiowych i okiennych elewacji frontowej,
  - b) obowiązek likwidacji otworów okiennych w ścianach szczytowych kamienicy,
  - c) zachowanie istniejącej zieleni w formie pnączy występującej na elewacjach od podwórza kamienicy;
- 22) dla oznaczonej nr 22 – kamienicy z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 2 - nie ustala się szczególnych wymogów;
- 23) dla oznaczonej nr 23 – kamienicy z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 5 - nie ustala się szczególnych wymogów;
- 24) dla oznaczonej nr 24 – kamienicy z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 8:
- a) obowiązek odtworzenia pierwotnego wystroju elewacji w parterze,
  - b) obowiązek odtworzenia balustrad balkonów 1 piętra w formie pierwotnej;
- 25) dla oznaczonej nr 25 – kamienicy z końca XIX wieku, ul. Zarzevska 35/ul. Suwalska 8 - nie ustala się szczególnych wymogów;
- 26) dla oznaczonej nr 26 – kamienicy z końca XIX wieku, ul. Krucza 19:
- a) obowiązek odtworzenia balkonów w przypadku remontu elewacji frontowej budynku,
  - b) obowiązek likwidacji otworów okiennych w ścianach szczytowych kamienicy,
  - c) zachowanie historycznej kompozycji i wystroju elewacji frontowej;
- 27) dla oznaczonego nr 27 - obiektu Domu Handlowego „Motozbyt”, ul. P. Skargi 12:
- a) obowiązek zachowania konstrukcji obiektu,
  - b) obowiązek zachowania pierwotnej bryły i kompozycji elewacji,
  - c) dopuszcza się rozbudowę – budowę łącznika na kondygnacjach powyżej parteru;
- 28) dla oznaczonego nr 28 – zespołu budynków mieszkalnych przy ul. Doroty 6 i 8:
- a) obowiązek usunięcia elementów zniekształcających pierwotną bryłę i kompozycję elewacji lub dostosowanie ich formy do historycznych cech obiektu,
  - b) zakaz nadbudowy budynków;
- 29) dla oznaczonego nr 29 – dawnego domu robotniczego przy ul. Rzgowskiej 22/24:
- a) zakaz nadbudowy budynku,
  - b) zakaz utrwalania przybudówek zniekształcających pierwotną bryłę budynku;
- 30) dla oznaczonego nr 30 – budynku mieszkalnego przy ul. Szarej 12a – zakaz utrwalania dobudówek zniekształcających pierwotną bryłę budynku;
- 31) dla oznaczonego nr 31 – fragmentu ogrodzenia Zespołu Fabrycznego Towarzystwa Akcyjnego Manufaktur Welnianych Leonhardt, Woelker, Girbardt z końca XIX wieku, ul. Rzgowska 9a:

- a) obowiązek zachowania lub odtworzenia w pierwotnej formie,
  - b) możliwość wykonywania otworów w przęsłach przy zachowaniu kompozycji muru;
- 32) dla oznaczonej nr 32 – balustrady przepustu na rzece Dąbrówce z końca XIX wieku, ul. Wólczańska 258a – obowiązek zachowania, w przypadku kolizji z przebudową ul. Bednarskiej obowiązek przeniesienia lub odtworzenia w pierwotnej formie z obowiązkiem lokalizacji na przebiegu kanału rzeki Dąbrówki.

§ 9. 1. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) obszar przestrzeni publicznej, Placu Niepodległości, oznaczony na rysunku planu. Granice obszaru przestrzeni publicznej wyznaczają linie łączące kolejno punkty oznaczone na rysunku planu kolejnymi literami: A,B,C,D,A;
- 2) tereny publiczne, wyznaczone na rysunku planu: tereny dróg publicznych, teren publicznego placu, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, tereny publicznych ciągów pieszych oraz tereny zieleni urządzonej.

2. Dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji placu miejskiego z zabudową pierzei o skali, formie, materiałach i kolorystyce korespondującymi z formami historycznymi zachowanej zabudowy pierzejowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni w sposób umożliwiający organizację imprez masowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych handlowo-usługowych. Zakaz dotyczy wiat przystankowych oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych lokalizowanych na czas trwania plenerowych imprez masowych;
- 4) możliwość lokalizacji elementów małej architektury niezbędnych dla obsługi komunikacyjnej, informacji, oświetlenia terenu, utrzymania porządku i bezpieczeństwa użytkowników w sposób nie powodujący ograniczenia czytelności historycznych budowli i ich pierwotnego układu przestrzennego;
- 5) obowiązek zastosowania spójnej pod względem stylu i zastosowanych materiałów formy lokalizowanych obiektów małej architektury tj.: ławki, fontanny, kosze, obudowy drzew, pachołki, balustrady schodów i balkonów oraz ogrodzenia;
- 6) obowiązek realizacji spójnej kompozycji przestrzeni pod względem rozmieszczenia zieleni, chodników, oświetlenia, obiektów małej architektury;
- 7) uwzględnienie w kompozycji zagospodarowania placu osi widokowych ulic: Pabianickiej, Piotra Skargi, ulicy projektowanej 5KDD 1/2. Na przecięciu osi lokalizuje się dominantę widokową w formie rzeźby, fontanny lub pomnika;
- 8) selekcję i usunięcie niezbędnej ilości zieleni wysokiej oraz krzewów, przysłaniających wglądy widokowe na perspektywę ulicy Piotrkowskiej i historyczne dominanty;
- 9) zakaz lokalizacji nośników reklamy innych niż stanowiące część Systemu Informacji Miejskiej. Nie dotyczy informacji umieszczanych na budynkach;
- 10) zagospodarowanie terenów wchodzących w skład obszaru przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

3. Ustala się obowiązek dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprzez:

- 1) w rejonie przejść dla pieszych obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5 m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 3) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 4) wyposażenie przejść dla pieszych w sygnalizację świetlną i w sygnalizację dźwiękową;
- 5) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, wiat przystankowych, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, a ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych i tramwajowych oraz przy chodnikach. Obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 6) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 7) stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

**§ 10.** W zakresie realizacji celów publicznych ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych są tereny:
  - a) zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP – jako służące budowie oraz utrzymywaniu obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) ulic zbiorczych, zbiorczych z torowiskiem tramwajowym, lokalnych, lokalnych z torowiskiem tramwajowym i dojazdowych, odpowiednio oznaczonych symbolami: KDZ, KDZ+T, KDL, KDL+T, KDD,
  - c) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem KPX oraz publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolem KP, jako służące budowie i utrzymaniu publicznych urządzeń do zaopatrzenia ludności w wodę i odprowadzania ścieków oraz budowie i utrzymaniu przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) wyznacza się strefy lokalizacji infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę jako obszar realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń do zaopatrzenia ludności w wodę i odprowadzania ścieków oraz budową i utrzymaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów, i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w rozumieniu przepisów odrębnych. Warunki zagospodarowania stref, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) wskazanie terenów, o których mowa w pkt 1, jako obszarów realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach niebędących realizacją celów publicznych, zgodnych z przeznaczeniem tych terenów;



- 4) możliwość realizacji celów publicznych na pozostałych terenach w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

**§ 11.** W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) obszar planu zlokalizowany jest w obszarze funkcjonalnego śródmieścia, stanowi fragment centrum Miasta – stosuje się wymogi dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnika intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki w granicach terenu lub działki w granicach strefy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy pierzejowej zwartej i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 5) na działkach, na których wyznaczono obowiązującą linię zabudowy lub obowiązującą linię zabudowy pierzejowej zwartej, dopuszcza się lokalizację budynków o licu frontowych ścian niesytuowanym w obowiązującej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy pierzejowej zwartej wyłącznie w przypadku jednoczesnej lub wyprzedzającej realizacji budynków o licu frontowej ściany w niej sytuowanym;
- 6) warunek sytuowania zabudowy w obowiązującej linii zabudowy, jeśli taką wyznaczono, nie dotyczy zabudowy gospodarczej;
- 7) budynki gospodarcze należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 8) warunki sytuowania budynków w stosunku do granicy z działką sąsiednią, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 9) przy przebudowie i rozbudowie budynków istniejących:
  - a) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów, wysokości zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych,
  - b) przyjęte rozwiązania w zakresie: wysokości zabudowy, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków w granicach działki,
  - c) w przypadku, gdy istniejące na działce zagospodarowanie przekracza określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej lub intensywności zabudowy dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków:
    - z zachowaniem wskaźników, które nie są przekroczone,
    - w celu dostosowania budynków dla potrzeb osób niepełnosprawnych, poprawy bezpieczeństwa ich użytkowania bez zachowania ww. wskaźników. Powierzchnia nowej zabudowy musi być ograniczona do niezbędnej dla realizacji ww. celów;
- 10) ograniczenia wynikające z wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego zgodnie z zapisami zawartymi w § 8.

**§ 12.** 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

- 1) ochronę obszarów i obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8;
- 2) ochronę obiektów objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7.

2. Wymogów dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów osuwania się mas ziemnych oraz terenów i obszarów górniczych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze objętym planem.

**§ 13.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 3 oraz w § 6 pkt 6 lit. b, c, d, g, h;
- 3) ustala się warunki wydzielania działek budowlanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MWU:

- wielkość nowych działek dla terenów: 1-12MWU, 17-22MWU, 24MWU – nie mniejsza niż 600,0 m<sup>2</sup>. Jednocześnie w terenach 1-12MWU układ działek musi zapewniać możliwość realizacji zabudowy zgodnie z warunkami ustalonymi w § 21 ust. 6 pkt 11,
- wielkość nowych działek dla terenów: 13 – 16MWU, 23MWU – nie mniejsza niż 1 000,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 20,0 m,
- kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasów ulic – prostopadły do granicy frontowej działki lub równoległy do granicy z działką sąsiednią,

b) dla terenów oznaczonych symbolem U:

- wielkość nowych działek dla terenów 1U i 3U – dostosowana do potrzeb funkcjonalnych obiektów,
- wielkość nowych działek dla pozostałych terenów – nie mniejsza niż 700,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 20,0 m,
- kąt położenia granic nowych działek dla terenów 1U i 3U - równoległy do granicy z działką sąsiednią,
- kąt położenia granic nowych działek dla pozostałych terenów - prostopadły do granicy frontowej działki,

c) dla terenów oznaczonych symbolem UO:

- wielkość nowych działek - nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 20,0 m,
- kąt położenia granic nowych działek równoległy do granicy z działką sąsiednią lub prostopadły do granicy frontowej działki,

d) dla terenów oznaczonych symbolem UH:

- wielkość nowych działek - nie mniejsza niż 10 000,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 70,0 m,
- kąt położenia granic nowych działek równoległy do granicy z działką sąsiednią lub prostopadły do granicy frontowej działki,

e) dla terenów oznaczonych symbolem U/KG:

- wielkość nowych działek – nie mniejsza niż 1000,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 20,0 m,
- wydzielana działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośredni lub poprzez wyznaczony na rysunku publiczny ciąg pieszo-jezdny,
- kąt położenia granic nowych działek - prostopadły do zachodniej linii rozgraniczającej terenu,

f) dla terenów oznaczonych symbolem ZP:

- wielkość nowych działek dla terenu 4ZP - nie mniejsza niż 1 000,0 m<sup>2</sup>,
- wielkość nowych działek dla terenu 6ZP i 7ZP- nie mniejsza niż 2 000,0 m<sup>2</sup>,
- wielkość nowych działek dla terenu 3ZP: nie mniejszą niż 50,0 m<sup>2</sup>,
- wielkość nowych działek dla pozostałych terenów: nie mniejszą niż 250,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek dla terenów 4ZP, 6ZP i 7ZP – nie mniejszą niż 40,0 m,
- szerokość frontów nowych działek dla terenu 5ZP – nie mniejszą niż 11,0 m,
- szerokość frontów nowych działek dla pozostałych terenów – nie mniejszą niż 17,0 m,
- kąt położenia granic nowych działek: równoległy do granicy z działką sąsiednią lub prostopadły do granicy frontowej działki,

g) dla terenów oznaczonych symbolem ZPU:

- wielkość nowych działek dla terenu: 1ZPU – nie mniejsza niż 3 000,0 m<sup>2</sup>,
- wielkość nowych działek dla terenu 2ZPU – nie mniejsza niż 1 500,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 40,0 m,
- kąt położenia granic nowych działek – prostopadły lub równoległy do granicy frontowej działki,

h) dla terenów oznaczonych symbolem KPP :

- wielkość nowych działek: nie mniejsza niż 2 500,0 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontów nowych działek – nie mniejszą niż 45,0 m,
- kąt położenia granic nowych działek – dowolny.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy wyznacza się strefy lokalizacji infrastruktury technicznej, w granicach których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 15. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji:

a) tereny dróg publicznych:

- tereny ulic zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ,
- tereny ulic zbiorczych z torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolem KDZ +T,
- tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolem KDL,
- tereny ulic lokalnych z torowiskiem tramwajowym, oznaczone symbolem KDL+T,
- tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD,

b) publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPX,

c) publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolem KP;

2) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice zbiorcze oraz ulice lokalne.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych.

3. W zakresie komunikacji zbiorowej ustala się:

- 1) dostosowanie ulic zbiorczych i lokalnych dla potrzeb publicznego transportu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) realizację zintegrowanych przystanków tramwajowo-autobusowych w ulicach, gdzie prowadzony będzie równolegle ruch tramwajowy i autobusowy;
- 3) możliwość realizacji zintegrowanego przystanku tramwajowo-autobusowego w granicach terenu publicznego placu, oznaczonego symbolem 1KPP (pl. Niepodległości).

4. W zakresie komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) przebieg/lokalizację ścieżek rowerowych oraz pasów dla rowerów w terenach ulic oraz terenach zieleni urządzonej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ruch rowerowy w jezdni – przystosowanie jezdni do wspólnego ruchu rowerzystów i samochodów, oznaczone na rysunku planu i ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 3) w przypadkach uzasadnionych warunkami terenowymi dopuszcza się rezygnację z budowy wydzielonej ścieżki rowerowej na rzecz zastosowania pasa dla rowerów lub ruchu rowerowego w jezdni;
- 4) możliwość lokalizacji parkingu dla rowerów w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KPP oraz obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 5.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej ilości miejsc postojowych, wynikającej z programu funkcjonalnego obiektu, w ilości nie mniejszej niż:

1) dla samochodów:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1,2 stanowiska postojowego lub garażu na 1 lokal mieszkalny;

b) dla klientów obiektów usługowych:

- handlowych, biurowych i administracyjnych - 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
- gastronomicznych - 1 stanowisko postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
- hotelowych - 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
- akademików, internatów - 1 stanowisko postojowe na 10 miejsc noclegowych,
- szkół pomaturalnych i szkół wyższych – 1 stanowisko postojowe na 7 miejsc dydaktycznych,
- szkół podstawowych, gimnazjów i liceów - 1 stanowisko na 25 uczniów na zmianę,
- przedszkoli i żłobków – 1 stanowisko postojowe na 25 dzieci,
- obiektów sakralnych, kościołów – 1 stanowisko postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- obiektów sportowych – 1 stanowisko postojowe na 5 mogących jednocześnie korzystać z obiektu oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe na 6 widzów,
- targowisk – 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni,
- pozostałych - 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) dla pracowników usług: 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych przewidzianych dla klientów.

2) dla rowerów: 1 stanowisko postojowe na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia:

- a) sieć wodociągową,
- b) sieć kanalizacji ogólnospławnej,
- c) sieć kanalizacji sanitarnej,
- d) sieć kanalizacji deszczowej,
- e) sieci elektroenergetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
- f) sieć ciepłą,
- g) sieć gazową,
- h) sieci teletechniczne;

2) możliwość zachowania istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów oraz ich rozbudowy i przebudowy;

3) lokalizację urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków, w liniach rozgraniczających dróg, publicznych

ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych;

- 4) ze względu na szerokości istniejących dróg, publicznych ciągów pieszo-jezdnych oraz publicznych ciągów pieszych w liniach rozgraniczających i obowiązujące odległości normatywne pomiędzy sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się zachowanie istniejących sieci zlokalizowanych pod jezdnią oraz realizację sieci kanalizacji sanitarnej pod jezdnią;
- 5) w przypadku braku możliwości lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 3 lub 4 dopuszcza się ich lokalizację na pozostałych terenach pod warunkiem uzyskania prawa do dysponowania nieruchomością na ten cel. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania napraw i bieżących konserwacji;
- 7) wzdłuż istniejących, utrzymywanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych oraz normach i zasadach ustalonych przez zarządców sieci;
- 8) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych ustala się pasy ochronne wolne od trwałych naniesień, licząc po obu stronach przewodu od zewnętrznych ścian infrastruktury, o szerokościach odpowiednich dla przewodu:
  - a) sieci wodociągowej o średnicy do 250 mm – 3,0 m,
  - b) sieci wodociągowej o średnicy powyżej 250 mm i do 500 mm – 5,0 m,
  - c) sieci wodociągowej o średnicy powyżej 500 mm – 8,0 m,
  - d) sieci kanalizacyjnej – 5,0 m

– w pasach ochronnych sieci możliwość lokalizacji zabudowy wyłącznie przy zastosowaniu uzgodnionych z zarządzającym siecią rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczne użytkowanie sieci i jej eksploatację;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
  - c) na sieci należy zlokalizować hydranty przeciwpożarowe o parametrach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) hydranty powinny być usytuowane w miejscach dostępnych z dróg publicznych,
  - e) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 10) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) rozwój sieci kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejące kolektory ogólnospławne IB oraz IC,

- b) realizację rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków komunalnych oraz wód opadowych na obszarach będących w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych kanałów kanalizacji deszczowej,
  - c) ograniczenie ilości odprowadzanych do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami operatora sieci poprzez:
    - lokalne retencjonowanie ścieków,
    - rozszczelnianie zlewni,
    - wprowadzenie całości lub części ścieków deszczowych do ziemi na terenach o sprzyjających warunkach gruntowo-wodnych,
    - gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystanie ich na cele komunalne,
  - d) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
  - e) budowę podziemnego zbiornika retencyjnego dla retencjonowania ścieków prowadzonych przez kolektor IB w granicach terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 4ZP,
  - f) budowę kanalizacji deszczowej w oparciu o kolektor deszczowy zwany „rzeką Dąbrówka” z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do istniejącego odcinka rzeki Jasień znajdującego się poza obszarem,
  - g) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej o jakości zgodnej z odrębnymi przepisami,
  - h) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych i do ziemi,
  - i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów i placów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych,
  - j) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych do zabudowy do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ograniczonym zakresie,
  - k) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych powinny zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozbudowę sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia w postaci: stacji transformatorowych, linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulic,
  - b) rozbudowa sieci średniego i niskiego napięcia musi być realizowana w układzie kablowym z wewnątrzowymi stacjami transformatorowymi,
  - c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - d) rozwój sieci średniego napięcia wyłącznie o napięciu 15kV i wymianę sieci i urządzeń pracujących na napięciu 6kV,
  - e) lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach wynikających z bilansu energetycznego z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności przepisów z zakresu ochrony środowiska,

- f) urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,
- g) lokalizację oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,
- h) możliwość przebudowy istniejącej infrastruktury energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu w porozumieniu z zarządzającym siecią,
- i) w przypadku realizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych w terenach o innym przeznaczeniu niż obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizację poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłej lub indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych (tj. źródeł zasilanych energią elektryczną, gazem, lekkim olejem opałowym, paliwem odnawialnym oraz paliwami posiadającymi certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”),
- b) obowiązek stosowania urządzeń do wytwarzania ciepła o dużej sprawności,
- c) rozbudowę istniejącej sieci ciepłej w oparciu o magistralę wody gorącej 2xDN500, zlokalizowanej w rejonie ul. Doroty,
- d) w projektowanych systemach grzewczych, wskazane jest wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii;

13) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczej,
- b) rozwój sieci gazowej na poszczególnych terenach wskazanych pod zabudowę w zależności od względów ekonomicznych i technicznych w oparciu o umowy zawarte pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a odbiorcą,
- c) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego oraz dla odbiorców nieobjętych programem gazyfikacji dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z podziemnych zbiorników zlokalizowanych w granicach działek,
- d) dla istniejących gazociągów – obowiązek zachowania strefy kontrolowanej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- e) lokalizację nowych sieci – zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 3, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

14) w zakresie zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne ustala się:

- a) rozbudowę istniejących przewodowych sieci teletechnicznych w systemie kablowym,
- b) zaopatrzenie nowych abonentów w łącza teletechniczne z sieci niezależnych operatorów,
- c) rozwój bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- d) rozwój sieci bezprzewodowego dostępu do Internetu (hotspot),



e) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU) oraz zabudowy usług oświaty (UO) lokalizuje się obiekty infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie zaliczone do inwestycji o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;

15) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- a) obowiązek urządzenia na terenie działki miejsca do segregacji i gromadzenia odpadów w pojemnikach do tego przystosowanych,
- b) wywóz i zagospodarowanie zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale Rady Miejskiej dotyczącej utrzymania czystości i porządku w Mieście,
- c) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu z dopuszczeniem dokonywania ich remontów i przebudowy;
- 2) ograniczenie możliwości prowadzenia działań przy budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 3, wyłącznie do bieżącej konserwacji oraz remontów służących zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 3) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania przebudowy i remontów;
- 4) możliwość rozbudowy istniejących obiektów zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy. Rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów tymczasowych, chyba że w ustaleniach szczegółowych ustalono inaczej.

**§ 18.** W zakresie zasad rozmieszczenia reklam i informacji wizualnej ustala się:

- 1) lokalizację znaków informacyjnych i innych obiektów Systemu Informacji Miejskiego SIM zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia określonymi w prawie miejscowym;
- 2) nie dopuszcza się wolnostojących nośników reklamy w pasach drogowych ulic, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych. Miejsce i zasady lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych oraz szyldów, szyldów reklamowych oraz grup szyldów o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 1,0 m<sup>2</sup>;
- 4) zakaz realizacji nośników reklamy o ekspozycji dynamicznej;
- 5) zakaz umieszczania nośników reklamy, z wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych:
  - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i oznakowania SIM lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - b) w pasie dzielącym jezdnie oraz na barierkach oddzielających jezdnie, torowiska i przystanki,
  - c) na ażurowych balustradach balkonów i tarasów,

- d) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy;
- 6) zakaz umieszczania nośników reklamy:
- a) na latarniach ulicznych,
  - b) w parkach, zadrzewionych skwerach i na innych terenach zieleni miejskiej a także na ich ogrodzeniach,
  - c) w szpalerach drzew, na drzewach a także w sposób powodujący pogorszenie warunków vegetacyjnych drzew,
  - d) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
  - e) na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, jak szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych itp. o ile elementy te nie są projektowane specjalnie jako nośniki reklamy,
  - f) na obiektach zabytkowych, z wyjątkiem informacji o działalności prowadzonej na terenie obiektu oraz reklam remontowych;
- 7) na powierzchni ekspozycyjnej wolnostojącego nośnika reklamy dopuszcza się usytuowanie tylko jednej reklamy;
- 8) nośnik reklamy nie może być wyższy (mierząc między rzędną terenu a rzędną najwyższego elementu nośnika) niż dwie szerokości powierzchni ekspozycyjnej;
- 9) nośniki reklamy umieszczone powyżej ścian budynków dopuszcza się wyłącznie na terenach usług (U), a ich wysokość nie może przekraczać 1/10 wysokości ścian dla reklam i szyldów z pełnym tłem i 1/8 wysokości ściany dla reklam i szyldów ażurowych;
- 10) w zakresie zasad umieszczania nośników reklamy na przystankach komunikacji miejskiej:
- a) możliwość umieszczania na wiatkach przystankowych nośników reklamy, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
  - b) zakaz umieszczania nośników reklamy na dachu wiaty;
- 11) w zakresie zasad umieszczania reklam na innych budynkach i budowlach, z wyłączeniem reklam związanych z pracami remontowo-budowlanymi w okresie ich prowadzenia:
- a) na ścianach nie dopuszcza się reklam przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany,
  - b) na ścianach nie dopuszcza się reklam, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównoległe do płaszczyzny ściany,
  - c) nie dopuszcza się umieszczania reklam w odległości mniejszej niż 1,2 m od oznakowania SIM na tej samej płaszczyźnie ścian budynków,
  - d) nie dopuszcza się umieszczania reklam, o łącznej powierzchni na danej ścianie przekraczającej 10% powierzchni tej ściany;
- 12) w zakresie zasad umieszczania szyldów:
- a) możliwość umieszczania szyldów wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, z zastrzeżeniem pkt 12 lit. b,

- b) łączna powierzchnia szyldów, o których mowa w lit. a na danej ścianie nie może przekraczać 10% powierzchni ściany w obrysie parteru,
- c) szyldy umieszczone obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wielkość lub szerokość,
- d) możliwość realizacji szyldów semaforowych o powierzchni ekspozycyjnej nieprzekraczającej 2,5m<sup>2</sup> i wysięgu nie większym niż 80,0 cm,
- e) na każde 10,0 m długości ściany dopuszcza się umieszczenie tylko jednego szyldu semaforowego,
- f) na jednym wolnostojącym nośniku reklamy dopuszcza się większą liczbę szyldów pod warunkiem przyjęcia formy mającej cechy wspólne w zakresie materiału, szerokości, wysokości i układu logotypów,
- g) markizy należy traktować jak szyldy, z tym że napisy i grafikę dopuszcza się wyłącznie na lambrekinach;

13) zakaz lokalizowania słupów ogłoszeniowych:

- a) w pasach dzielących jezdnie,
- b) w sposób powodujący przesłanianie obiektów zabytkowych.

**§ 19.** W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) rozwój sieci wodociągowej i telekomunikacyjnej z zapewnieniem warunków ich wykorzystania w sytuacjach zagrożenia, zgodnie z warunkami określonymi w § 16;
- 2) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych w otoczeniu lotniska:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów o wysokości przekraczającej wysokość powierzchni ograniczających lotniska. Linie wysokościowe powierzchni ograniczających lotniska, oznaczono na rysunku planu, gdzie:
    - linia wysokościowa 224,0 m n.p.m. wyznacza krawędź płaszczyzny poziomej wewnętrznej, położonej na zachód od niej, oraz krawędź powierzchni stożkowej o nachyleniu 5%, położonej na wschód od niej,
    - linia wysokościowa 270,0 m n.p.m. jest linią na powierzchni stożkowej, o której mowa w tiret pierwsze,
  - b) wysokość obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym linii napowietrznych, masztów i anten nie może naruszać wysokości powierzchni ograniczających pomniejszych o 10,0 m;
- 3) obowiązek zgłoszenia, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego (Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP) obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

**§ 20. 1.** Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 % dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 13MWU, 14MWU, 15MWU;

2) zieleni urządzonej i usług, oznaczonych symbolami 1ZPU, 2ZPU.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

**§ 21.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem MWU, plan ustala przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacji codziennej;
- 2) infrastrukturę techniczną, pod warunkiem, iż nie będzie uniemożliwiała realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) garaże wbudowane w budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, parkingi, parkingi wielopoziomowe;
- 4) budynki gospodarcze, garaże i ich zespoły o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 15% powierzchni zabudowy na działce.

3. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączone lub współistniejące na działce, zintegrowane w jednym budynku lub w odrębnych budynkach.

4. W miejscach oznaczonej na rysunku planu lokalizacji usług w parterach budynków ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji usług w parterach nowych budynków;
- 2) zakaz dokonywania zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń zlokalizowanych w parterach budynków istniejących na cele inne niż usługowe;
- 3) możliwość zachowania istniejącej funkcji pomieszczeń.

5. Ustala się zakaz:

- 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód;
- 3) lokalizacji garaży i pomieszczeń gospodarczych w części frontowej budynków.

6. Dla terenów ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy:

- a) dla terenów 17MWU i 23MWU – zabudowa wolnostojąca,
- b) dla pozostałych terenów – zwarta zabudowa śródmiejska;

2) powierzchnię zabudowy:

- a) dla terenu 1MWU – do 100%,

- b) dla terenów: 5MWU i 9MWU – nie większą niż 95%,
  - c) dla terenów: 13 – 15MWU – nie większą niż 80%,
  - d) dla terenu 17MWU – nie większą niż 70%,
  - e) dla terenu 23MWU – nie większą niż 25%,
  - f) dla pozostałych terenów – nie większą niż 60%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla terenu: 1MWU – nie większy niż 6,0,
  - b) dla terenów: 5MWU i 9MWU – nie większy niż 3,0,
  - c) dla terenów: 2-4MWU, 6-8MWU, 10-16MWU, 18MWU, 22MWU, 24MWU – nie większy niż 2,5,
  - d) dla terenu 17MWU – nie większy niż 1,4,
  - e) dla terenu 23MWU – nie większy niż 3,0,
  - f) dla pozostałych terenów – nie większy niż 2,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- a) dla terenów: 1MWU, 5MWU, 9MWU, 17MWU – nie mniejszy niż 5%,
  - b) dla terenu 23MWU – nie mniejszy niż 20%,
  - c) dla pozostałych terenów – nie mniejszy niż 10%;
- 5) wysokość budynków:
- a) dla terenu: 1MWU – do 6 kondygnacji i jednocześnie: nie mniejszą niż 15,0 m i nie większą niż 19,0 m,
  - b) dla terenów: 9MWU i 10MWU – do 3 kondygnacji i jednocześnie: nie mniejszą niż 7,0 m i nie większą niż 11,0 m,
  - c) dla terenów: 13-16MWU – do 6 kondygnacji i jednocześnie: nie mniejszą niż 11,0 m i nie większą niż 19,0 m,
  - d) dla terenu 17MWU – do 2 kondygnacji i jednocześnie: nie większą niż 10,0 m,
  - e) dla terenu 23MWU – do 12 kondygnacji i jednocześnie: nie mniejszą niż 11,0 m i nie większą niż 40,0 m,
  - f) dla terenu 20MWU – do 5 kondygnacji i jednocześnie: nie mniejszą niż 11,0 m i nie większą niż 18,0 m,
  - g) dla pozostałych terenów – do 5 kondygnacji i jednocześnie: nie mniejszą niż 11,0 m i nie większą niż 16,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
- a) dla terenu 23MWU – nie większą niż 100,0 m,
  - b) dla terenu 17MWU - odpowiadająca szerokości istniejącego budynku,
  - c) dla pozostałych terenów - w części frontowej działki ustala się nakaz realizacji zabudowy pierzejowej w pełnej szerokości frontu działki przeznaczonego pod zabudowę. Dla pozostałych budynków, tj lokalizowanych poza częścią frontową działki, nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej,

- d) w przypadku realizacji budynku o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 40,0 m obowiązuje dokonanie zmiany wyrazu architektonicznego elewacji w układzie modułowym o szerokości modułu od 20,0 do 30,0 m;
- 7) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i równym kącie nachylenia do 20°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu:
- dla budynków zlokalizowanych w części frontowej działki – równoległy do granicy frontowej działki,
  - dla pozostałych budynków – równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią;
- 9) w zakresie kolorystyki budynków i stosowanych materiałów wykończeniowych ustala się:
- stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,
  - zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, płytek ceramicznych, elementów winylowych, blach trapezowych i szkła refleksyjnego,
  - dachy w odcieniach czerwieni lub brązu. Nie dotyczy dachów płaskich;
- 10) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,6 m, w formie metalowych pręseł z słupkami i podmurówką. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 70 % powierzchni ogrodzenia;
- 11) dla terenów oznaczonych symbolem 1-12MWU, ustala się warunki lokalizacji budynków:
- w części frontowej działki:
    - bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy linii historycznych podziałów parcelacyjnych do odtworzenia w miejscu wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy pierzejowej zwartej,
    - możliwość lokalizacji bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią w miejscu wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy,
  - poza częścią frontową działki, opcjonalnie:
    - bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
    - bezpośrednio przy linii historycznych podziałów parcelacyjnych do odtworzenia, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych zwróconych w stronę tej linii,
    - w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od linii historycznych podziałów parcelacyjnych do odtworzenia, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych zwróconych w stronę tej linii,
    - w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od linii historycznych podziałów parcelacyjnych do odtworzenia, ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi zwróconych w stronę tej linii;
- 12) dla terenów oznaczonych symbolem 13-22MWU oraz 24MWU ustala się obowiązek lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych. W części frontowej działki - w pełnej szerokości frontu działki przeznaczonego pod zabudowę.

7. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt 3 lit. a oraz § 6 pkt 6.

8. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych bezpiecznych ekologicznie (tj. źródeł zasilanych energią elektryczną, gazem, lekkim olejem opałowym, paliwem odnawialnym oraz paliwami posiadającymi certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”);
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu jej budowy do sieci ogólnospławnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji ogólnospławnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów:

- 1) 1MWU - z ulic oznaczonych symbolami 1KDL 1/2, 2KDL 1/2 i 5KDL 1/2 oraz z położonych poza granicami planu ul. Piotrkowskiej i Pl. Reymonta;
- 2) 2MWU - z ulic oznaczonych symbolami 5KDL 1/2, 4KDD 1/2, 5KDL 1/2+T oraz z położonej poza granicami planu ul. Przybyszewskiego;
- 3) 3MWU - z położonej poza granicami planu ul. Przybyszewskiego;
- 4) 4MWU - z ulic oznaczonych symbolami 1KDD 1/2 i 4KDD 1/2 oraz z położonej poza granicami planu ul. Przybyszewskiego;
- 5) 5MWU - z ulic oznaczonych symbolami 5KDL 1/2 i 4KDD 1/2;
- 6) 6MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2, 5KDL 1/2, 1KDD 1/2 i 4KDD 1/2;
- 7) 7MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2, 5KDL 1/2, 2KDD 1/2 i 5KDD 1/2;
- 8) 8MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2, 2KDD 1/2, 3KDD 1/2 i 6KDD 1/2;
- 9) 9MWU - z ulic oznaczonych symbolami 5KDL 1/2 i 5KDD 1/2;
- 10) 10MWU - z ulic oznaczonych symbolami 2KDD 1/2 i 5KDD 1/2;
- 11) 11MWU - z ulic oznaczonych symbolami 2KDD 1/2 i 6KDD 1/2;
- 12) 12MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2, 6KDL 1/2, 3KDD 1/2 i 7KDD 1/2;
- 13) 13MWU - z ulic oznaczonych symbolami 2KDL 2/2+T, 12KDD 1/2 i 13KDD 1/2;
- 14) 14MWU - z ulic oznaczonych symbolami 2KDL 2/2+T, 12KDD 1/2, 13KDD 1/2 i 14KDD 1/2;
- 15) 15MWU - z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ 1/4, 2KDL 2/2+T, 12KDD 1/2 i 14KDD 1/2;
- 16) 16MWU - z ulic oznaczonych symbolami 2KDL 2/2+T i 15KDD 1/2;
- 17) 17MWU - z ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ 1/2;
- 18) 18MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2+T i 8KDD 1/2 oraz z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 4KPX;
- 19) 19MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2+T i 8KDD 1/2 oraz z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KPX;

- 20) 20MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2+T, 9KDD 1/2 i 10KDD 1/2;
- 21) 21MWU - z ulic oznaczonych symbolami 9KDD 1/2 i 16KDD 1/2;
- 22) 22MWU - z ulic oznaczonych symbolami 9KDD 1/2 i 16KDD 1/2;
- 23) 23MWU - z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ 1/2 i 9KDD 1/2;
- 24) 24MWU - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2+T, 9KDD 1/2 i 10KDD 1/2.

10. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5.

11. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 2MWU, 4MWU oraz 6 - 8MWU na terenie działek, na których oznaczono na rysunku planu przejazdu bramowe, ustala się:

- 1) obowiązek urządzenia przejazdów bramowych w budynkach frontowych. Miejsce lokalizacji przejazdu do ustalenia w projekcie budowlanym;
- 2) zagospodarowanie działki musi umożliwiać przejazd i przejście przez działkę pomiędzy terenami ulic, do których działka przylega;
- 3) urządzenie nawierzchni musi umożliwiać poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

12. W granicach terenu oznaczonego symbolem: 5MWU ustala się lokalizację strefy lokalizacji infrastruktury technicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:

- 1) realizacja przejść bramowych w budynkach o szerokości i wysokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) zapewnienie możliwości lokalizacji podziemnych ciągów infrastruktury technicznej;
- 3) zapewnienie dostępności w porze dziennej.

13. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 2MWU, 4MWU, 6MWU, 7MWU, 8MWU, 10MWU, 15MWU oraz 20MWU ustala się lokalizację stref zieleni, oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie lub wprowadzenie nasadzeń zielenią wysoką;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji, w szczególności dzieci i młodzieży;
- 4) możliwość urządzenia miejsc postojowych dla samochodów podporządkowanych funkcji strefy jako terenu zieleni.

14. Działania przy obiektach zabytkowych zgodnie z ustaleniami planu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego.

**§ 22. 1.** Dla terenów, oznaczonych symbolem U, plan ustala przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacji codziennej;
- 2) infrastrukturę techniczną, pod warunkiem uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych;
- 3) parkingi, parkingi wielopoziomowe.



### 3. Ogranicza się możliwość lokalizacji usług:

- 1) dla terenu 1U do usług handlu, gastronomii, kultury, usług administracyjno-biurowych, hotelarstwa i zakwaterowania turystycznego, opieki medycznej;
- 2) dla terenów 2U i 6U do:
  - a) usług handlu, gastronomii i kultury,
  - b) realizowanych na kondygnacjach z wyłączeniem parteru usług administracyjno-biurowych, hotelarstwa i zakwaterowania turystycznego, usług konferencyjnych, sportu i rekreacji;
- 3) dla terenu 3U do usług z zakresu: handlu, gastronomii, kultury, edukacji, nauki, sportu i rekreacji, opieki medycznej, usług administracyjno-biurowych;
- 4) dla pozostałych terenów nie ogranicza się rodzaju usług.

### 4. Ustala się zakaz:

- 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) realizacji wolnostojących budynków gospodarczych, wolnostojących garaży i ich zespołów;
- 3) lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.

5. Dla terenów ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy:
  - a) dla terenów 1U i 3U – zespoły zabudowy w granicach historycznych założeń fabrycznych, kontynuujące cechy historyczne rozplanowania zabudowy,
  - b) dla pozostałych terenów – zabudowa śródmiejska;
- 2) powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu: 2U – do 100%,
  - b) dla pozostałych terenów – nie większą niż 80%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu: 2U – nie większy niż 4,0,
  - b) dla pozostałych terenów – nie większy niż 3,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu: 2U i 4U – nie mniejszy niż 5%,
  - b) dla pozostałych terenów – nie mniejszy niż 10%;
- 5) wysokość budynków:
  - a) dla terenów 1U i 3U – do 5 kondygnacji i jednocześnie: nie większą niż 16,0 m,
  - b) dla terenu 4U – do 4 kondygnacji i jednocześnie: nie większą niż 16,0 m,
  - c) dla terenu 8U - do 6 kondygnacji i jednocześnie: nie większą niż 18,0 m i nie mniejszą niż 11,0 m,

- d) dla pozostałych terenów - do 5 kondygnacji i jednocześnie: nie większą niż 16,0 m i nie mniejszą niż 11,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej – nie ogranicza się. W przypadku realizacji budynku o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 40,0 m obowiązuje dokonanie zmiany wyrazu architektonicznego elewacji w układzie modułowym o szerokości modułu od 20,0 do 30,0 m;
- 7) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i równym kącie nachylenia nieprzekraczającym 20°, dachy szedowe;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu:
- a) dla terenów 1U i 3U – zgodnie z historycznym układem połaci,
- b) dla pozostałych terenów - równoległy do granicy frontowej działki;
- 9) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,6 m, w formie metalowych pręseł z słupkami i podmurówką. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 70% powierzchni ogrodzenia;
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

6. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt 3 lit. b oraz § 6 pkt 6.

7. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych bezpiecznych ekologicznie (tj. źródeł zasilanych energią elektryczną, gazem, lekkim olejem opałowym, paliwem odnawialnym oraz paliwami posiadającymi certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”);
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu jej realizacji do sieci kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji ogólnospławnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów:

- 1) 1U - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2+T, 4KDL 1/2+T, 5KDL 1/2, 5KDD 1/2 i 7KDD 1/2;
- 2) 2U - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2+T i 4KDL 1/2;
- 3) 3U - z ulic oznaczonych symbolami 3KDL 1/2+T, 8KDD 1/2 i 9KDD 1/2 oraz z publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 3KPX i 4KPX;
- 4) 4U - z ulicy oznaczonej symbolem 12KDD 1/2, z publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 1KPX i 2KPX oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu w granicach terenu 4ZP;
- 5) 5U - z ulicy oznaczonej symbolem 12KDD 1/2 oraz z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KPX;
- 6) 6U - z ulic oznaczonych symbolami 1KDL 1/2+T i 12KDD 1/2;

7) 7U - z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ 1/4 i 12KDD 1/2;

8) 8U- z ulic oznaczonych symbolami 2KDD 1/2, 3KDD 1/2, 6KDD 1/2 i 7KDD 1/2.

9. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 ust. 5. Dla terenu, oznaczonego symbolem 4U, ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na miejsca postojowe w granicach terenu, oznaczonego symbolem 1U/KG.

10. W granicach terenów, oznaczonych symbolami: 1-3U, ustala się lokalizację stref komunikacji wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone dla stref ochrony konserwatorskiej założenia fabrycznego.

11. W granicach terenów oznaczonych symbolami: 1-3U ustala się lokalizację pasaży pieszych, oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający przemieszczanie się osobom niepełnosprawnym;
- 2) dla terenu 1U – miejsce lokalizacji pasażu do ustalenia w projekcie zagospodarowania terenu. Należy zapewnić możliwość przejścia pomiędzy terenem ulicy 7KDD a terenem ulicy 3KDL 1/2+T;
- 3) dla terenu 3U – urządzenie wewnątrz budynku wydzielonego przejścia umożliwiającego swobodne przemieszczanie się pieszym pomiędzy strefą komunikacji wewnętrznej terenu a terenem 6ZP.

12. W granicach terenu oznaczonego symbolem 6U ustala się lokalizację strefy lokalizacji infrastruktury technicznej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:

- 1) zapewnienie dostępności w porze dziennej;
- 2) realizację przejścia bramowego o szerokości nie mniejszej niż 20,0 m i wysokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 3) zapewnienie możliwości lokalizacji ciągów infrastruktury technicznej.

13. W granicach terenu oznaczonego symbolem: 1U ustala się lokalizację stref zieleni, oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków i budowli niezwiązanych z odtworzeniem, zgodnie z wymogiem pkt 4, zbiornika wodnego;
- 2) urządzenie terenu jako zieleni urządzonej w formie trawnika z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) obowiązek odtworzenia zbiornika wodnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

14. Działania przy obiektach zabytkowych oraz dobrach kultury współczesnej - zgodnie z ustaleniami planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 23. 1.** Dla terenów, oznaczonych symbolem UO, plan ustala przeznaczenie - tereny zabudowy usług oświaty.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury, gastronomii, opieki zdrowotnej, administracji;

- 2) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami rekreacji codziennej;
- 3) infrastrukturę techniczną;
- 4) parkingi.

3. Ustala się zakaz:

- 1) realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) lokalizacji obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód.

4. Dla terenów ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 2,0;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 4) wysokość budynków – do 4 kondygnacji i jednocześnie nie większą niż 16,0 m i nie mniejszą niż 11,0 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej – nie ogranicza się;
- 6) dachy płaskie;
- 7) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,6 m, w formie metalowych pręseł z słupkami i podmurówką. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 70% powierzchni ogrodzenia;
- 8) ogrodzenia części sportowych działek, w pełni ażurowe, o wysokości i formie dostosowanej do potrzeb zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektów sportowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 10) budynki frontowe, gdzie oznaczono na rysunku planu linie historycznych podziałów parcelacyjnych do odtworzenia, należy lokalizować opcjonalnie:
  - a) bezpośrednio przy tej linii,
  - b) w odległości nie mniejszej niż 3,0 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych zwróconych w stronę tej linii,
  - c) w odległości nie mniejszej niż 4,0 m ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi zwróconymi w stronę tej linii.

5. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt 3 lit. c oraz § 6 pkt 6.

6. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych bezpiecznych ekologicznie (tj. źródeł zasilanych energią elektryczną,

gazem, lekkim olejem opałowym, paliwem odnawialnym oraz paliwami posiadającymi certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”);

- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu jej wybudowania do sieci kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej. Dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji ogólnospławnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z ulicy oznaczonej symbolem 4KDD 1/2 oraz z położonej poza granicami planu ul. Przybyszewskiego.

8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5.

**§ 24.** 1. Dla terenu, oznaczonego symbolem UH, plan ustala przeznaczenie – tereny zabudowy usług handlu.

2. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) usługi rzemieślnicze;
- 2) infrastrukturę techniczną;
- 3) parkingi.

3. Ustala się:

- 1) zachowanie zabytkowej hali targowej;
- 2) urządzenie terenu jako placu miejskiego z rozmieszczeniem obiektów handlowych. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie w granicach wyznaczonej strefy lokalizacji zabudowy, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) urządzenie jednolitej nawierzchni oraz spójnej kompozycji zieleni w granicach całego terenu;
- 4) wyznacza się strefę parkowania, oznaczoną na rysunku planu.

4. W strefie parkowania ustala się:

- 1) urządzenie jako placu miejskiego z zielenią i małą architekturą;
- 2) uwzględnienie możliwości parkowania oraz prowadzenia sprzedaży z przenośnych stoisk;
- 3) zakaz realizacji zabudowy.

5. Dla terenu ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – wolnostojące obiekty handlowe i handlowo-usługowe lub zespoły takich obiektów;
- 2) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 0,5;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10%;
- 5) wysokość budynków - 1 kondygnacja i jednocześnie nie większa niż 6,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej – nie ogranicza się;

- 7) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i równym kącie nachylenia nieprzekraczającym 20°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy do granicy frontowej działki;
- 9) zakaz realizacji ogrodzeń.

6. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt. 3 lit. d oraz § 6 pkt 6.

7. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne bezpieczne ekologicznie (tj. źródła zasilane energią elektryczną, gazem, lekkim olejem opałowym, paliwem odnawialnym oraz paliwami posiadającymi certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”);
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu jej realizacji do kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji ogólnospławnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów z ulic oznaczonych symbolami: 1KDL 1/2+T, 12KDD 1/2 oraz z położonej poza granicami planu ul. Sieradzkiej.

9. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5.

**§ 25. 1.** Dla terenów, oznaczonych symbolem U/KG, plan ustala przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i parkingów.

2. W granicach terenu obowiązuje realizacja miejsc postojowych dla obsługi terenu, oznaczonego symbolem 4U.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) tereny zieleni;
- 2) infrastrukturę techniczną.

4. Dla terenu ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy – dopuszcza się do 100%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 5,0;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10%;
- 4) wysokość budynków – do 5 kondygnacji nadziemnych i jednocześnie nie większa niż 16,0 m i nie mniejsza niż 11,0 m;
- 5) szerokość elewacji frontowej – nie ogranicza się;
- 6) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i równym kącie nachylenia nieprzekraczającym 20°;

- 7) kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy do zachodniej linii rozgraniczającej terenu;
- 8) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,6 m, w formie metalowych pręseł z słupkami i podmurówką. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 70% powierzchni ogrodzenia.

5. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt 3 lit. e oraz § 6 pkt 6.

6. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej. Dopuszcza się zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych bezpiecznych ekologicznie (tj. źródeł zasilanych energią elektryczną, gazem, lekkim olejem opałowym, paliwem odnawialnym oraz paliwami posiadającymi certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”);
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu jej realizacji do kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki lub/i do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji ogólnospławnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenu z ulicy oznaczonej symbolem 12KDD 1/2, z publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPX.

8. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5 z jednoczesnym spełnieniem wymogu ust. 2.

**§ 26. 1.** Dla terenów, oznaczonych symbolem ZP, plan ustala przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenów 1-3ZP ustala się:

- 1) możliwość przeznaczenia terenu na publiczne place i ogólnodostępne parkingi z obowiązkiem wprowadzenia nasadzeń zielenią wysoką;
- 2) możliwość lokalizacji dojazdów do nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

3. Dla terenu 5ZP ustala się:

- 1) możliwość przeznaczenia terenu na publiczne place z obowiązkiem wprowadzenia nasadzeń zielenią wysoką;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Dla terenu 4ZP ustala się:

- 1) możliwość przeznaczenia terenu na: obiekty rekreacji codziennej, infrastrukturę techniczną, podziemny zbiornik dla retencjonowania nadmiarów ścieków oraz wód opadowych i roztopowych prowadzonych przez kolektor IB;
- 2) strefę lokalizacji zabudowy, w granicach, której dopuszcza się lokalizację szaletu publicznego zintegrowanego z obiektem usług handlu lub gastronomii o powierzchni zabudowy nie większej niż 150,0 m<sup>2</sup>, o wysokości zabudowy – nie większej niż 8,0 m, o dachu płaskim;

- 3) lokalizację „sztucznego ciek” lub fontanny jako nawiązania do rzeki Dąbrówki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

5. W granicach terenu 6ZP zlokalizowany jest park zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują wymogi ochronne na mocy przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

6. Dla terenu 6ZP ustala się:

- 1) zachowanie i urządzenie terenu jako parkowego z realizacją nasadzeń uzupełniających, z zachowaniem i kontynuacją historycznych cech kompozycji, wzbogacających skład gatunkowy parku;
- 2) możliwość przeznaczenia terenu na: usługi z zakresu oświaty, opieki społecznej, kultury, administracji, obiekty zamieszkania zbiorowego, obiekty sportu i rekreacji, parkingi niezbędne dla obsługi terenu z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) realizację ww. funkcji w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków ustala się wyłącznie w ramach zachowania lub adaptacji istniejącej zabudowy;
- 4) poza granicami parku wpisanego do rejestru zabytków:
  - a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy z możliwością adaptacji na funkcje, o których mowa w pkt 2, bez prawa rozbudowy,
  - b) ustala się strefę parkowania, w granicach której obowiązuje urządzenie ogólnodostępnych miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej;
- 5) lokalizację zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży o funkcji wymienionej w pkt 2 dopuszcza się wyłącznie w granicach strefy lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, oznaczonej na rysunku planu;
- 6) działania przy obiektach zabytkowych, zgodnie z określonymi dla nich ustaleniami zawartymi w § 8;
- 7) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych wzdłuż ul. Pabianickiej, oznaczonej symbolem 2KDL 2/2+T .

7. Dla terenu 7ZP ustala się:

- 1) urządzenie parku o zgeometryzowanym układzie, zachowującym historyczną kompozycję rozplanowania alejek o charakterze ogrodu francuskiego;
- 2) możliwość realizacji nasadzeń drzew wyłącznie z zastosowaniem gatunków niskich;
- 3) możliwość przeznaczenia terenu na: obiekty rekreacji codziennej, usługi związane z funkcjonowaniem parku tj.: usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji, parkingi niezbędne dla obsługi terenu. Lokalizacja obiektów musi być podporządkowana historycznej kompozycji rozplanowania alejek;
- 4) ustala się strefę lokalizacji zabudowy, w granicach, której dopuszcza się lokalizację jednego budynku lub zintegrowanego zespołu budynków w północnej części terenu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 200,0 m<sup>2</sup>. Wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m. Dach płaski lub dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci o spadku od 35° do 45°. Kierunek kalenicy równoległy do północno-wschodniej granicy terenu;



5) zakaz lokalizacji nowych obiektów oraz rozbudowy istniejących związanych z zachowaniem dotychczasowej funkcji terenu jako terenu ogrodów działkowych.

8. Dla terenów ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) formę zabudowy – obiekty wolnostojące, zespoły obiektów;
- 2) powierzchnię zabudowy, gabaryty obiektów – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenów 1-3ZP i 5ZP nie mniejszy niż – 40%,
  - b) dla terenów 4ZP i 6-7ZP nie mniejszy niż – 80%;
- 4) w zakresie ogrodzenia działek lub terenów ustala się:
  - a) dla terenów: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP - zakaz realizacji ogrodzeń,
  - b) dla terenów 6ZP i 7ZP:
    - dopuszcza się ogrodzenie terenów wyłącznie w ramach ogrodzenia strefy ochrony parku, oznaczonej na rysunku planu, z zastrzeżeniem tiret trzecie. Forma ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami określonymi dla strefy ochrony parku, zawartymi w § 8 ust. 6,
    - zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz strefy za wyjątkiem wyгородzenia terenów związanych ze stałym przebywaniem dzieci i młodzieży, placów zabaw. Forma ogrodzeń - zgodnie z ustaleniami określonymi dla strefy ochrony parku, zawartymi w § 8 ust. 6,
    - realizacja ogrodzenia wzdłuż ul. Pabianickiej, oznaczonej symbolem 2KDL 2/2+T, musi umożliwiać swobodne korzystanie z ścieżki rowerowej i chodnika lokalizowanych w terenie zgodnie z ustaleniami ust. 6.

9. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt 3 lit. f oraz § 6 pkt 6.

10. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu jej realizacji do kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę terenów:
  - a) 1ZP z ulicy oznaczonej symbolem 4KDD 1/2,
  - b) 2ZP z ulic oznaczonych symbolami 1KDD 1/2 i 4KDD 1/2,
  - c) 3ZP z ulicy oznaczonej symbolem 5KDD 1/2,
  - d) 4ZP z ulicy oznaczonej symbolem 12KDD 1/2 oraz publicznych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 1KPX i 2KPX,

- e) 5ZP z ulicy oznaczonej symbolem 3KDL 1/2+T oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 4KPX,
  - f) 6ZP z ulic oznaczonych symbolami 2KDL 2/2+T, 15KDD 1/2 i 16KDD 1/2,
  - g) 7ZP z ulicy oznaczonej symbolem 15KDD 1/2;
- 2) przebieg ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Szczegółowe określenie przebiegu do określenia w projekcie zagospodarowania terenu.

12. Miejsca postojowe ustala się w granicach terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5. Dla terenów 6ZP i 7ZP dopuszcza się realizację miejsc postojowych w terenie ulicy, oznaczonej symbolem 15KDD 1/2.

**§ 27. 1.** Dla terenów, oznaczonych symbolem ZPU, plan ustala przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

2. Obowiązuje urządzenie terenu jako parkowego z możliwością rozmieszczenia wolnostojących obiektów usługowych.

3. Dopuszcza się przeznaczenie terenu na:

- 1) obiekty małej architektury i urządzenia rekreacji codziennej;
- 2) infrastrukturę techniczną;
- 3) parkingi.

4. Ogranicza się możliwość realizacji usług do usług niezwiązanych ze stałym pobytom dzieci i młodzieży z zakresu sportu, rekreacji, edukacji, nauki, kultury oraz gastronomii. Dopuszcza się realizację usług handlu, przy czym ich powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej obiektu.

5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

6. Dla terenów ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) formę zabudowy – budynki wolnostojące;
- 2) powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu 1ZPU – nie większa niż 20%,
  - b) dla terenu 2ZPU – nie większa niż 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu 1ZPU – nie większy niż 1,0,
  - b) dla terenu 2ZPU – nie większy niż 0,6;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) dla terenu 1ZPU – nie mniejsza niż 60%,
  - b) dla terenu 2ZPU – nie mniejsza niż 40%;
- 5) wysokość budynków:
  - a) dla terenu 1ZPU – do 4 kondygnacji i jednocześnie nie większa niż 14,0 m,
  - b) dla terenu 2ZPU – do 3 kondygnacji i jednocześnie nie większa niż 11,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej:

- a) dla terenu 1ZPU - nie większa niż 90,0 m,
  - b) dla terenu 2ZPU – nie większa niż 40,0 m;
- 7) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i równym kącie nachylenia od 15° do 30°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu:
- a) dla terenu 1ZPU – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki,
  - b) dla terenu 2ZPU – równoległy lub prostopadły do kierunku wyznaczonego przez istniejącą w terenie zabudowę;
- 9) ogrodzenie działek ażurowe o wysokości do 1,6 m, w formie metalowych pręseł z słupkami i podmurówką. Powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 70% powierzchni ogrodzenia.

7. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt 3 lit. g oraz § 6 pkt 6.

8. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu jej realizacji do kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchnie biologicznie czynne w granicach działki.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów:

- 1) 1ZPU z ulic oznaczonych symbolem 4KDL 1/2+T, 6KDL 1/2 i 7KDD 1/2;
- 2) 2ZPU z ulicy oznaczonej symbolem 16KDD 1/2.

10. Miejsca postojowe ustala się w granicach działek lub terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §15 ust. 5.

11. Dla terenów obowiązują warunki zagospodarowania związane z lokalizacją w granicach stref ochrony konserwatorskiej założeń fabrycznych.

12. W granicach terenu 1ZPU ustala się lokalizację pasażu pieszego, oznaczonego na rysunku planu, dla którego ustala się:

- 1) szczegółowa lokalizacja do określenia w projekcie zagospodarowania terenu. Należy zapewnić możliwość przejścia przez teren, w sąsiedztwie terenu 1U, pomiędzy ulicą 7KDD 1/2, a ulicą 4KDL 1/2+T;
- 2) nawierzchnię należy urządzić w sposób umożliwiający przemieszczenie się osób niepełnosprawnych.

13. W granicach terenu 1ZPU dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę.

**§ 28. 1.** Dla terenu, oznaczonego symbolem KPP, plan ustala przeznaczenie – teren publicznego placu.

2. Ustala się:

- 1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, innych niż związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz związanych z organizacją imprez masowych. Po zakończeniu imprezy obowiązuje usunięcie obiektu;
- 2) możliwość zachowania pętli tramwajowej. W przypadku jej przebudowy obowiązuje zachowanie rejonu jej dotychczasowej lokalizacji z usytuowaniem torowiska w „płytcie” placu oraz ograniczeniem do niezbędnego minimum trakcji tramwajowej oraz zasięgu terenu zajmowanego przez pętlę;
- 3) możliwość urządzenia miejsc postoju autobusów zapewnia się w granicach terenu, w granicach strefy forum miejskiego oraz terenów ulic: 1KDL 1/2+T (Piotrkowskiej) i 2KDL 1/2 (Sieradzkiej), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 4) zagospodarowanie terenu, zgodnie z warunkami określonymi dla wyznaczonych w planie stref funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) strefie usług kultu religijnego,
  - b) strefie forum miejskiego,
  - c) strefie zieleni parkowej.

3. W granicach strefy usług kultu religijnego, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego obiektu kościoła z możliwością jego przebudowy i modernizacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 1,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30%,
  - d) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji i jednocześnie nie większa niż 16,0 m,
  - e) szerokość elewacji frontowej – nie większa niż 30,0 m;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń. Dopuszcza się zachowanie istniejącego ogrodzenia.

4. W granicach strefy forum miejskiego ustala się:

- 1) urządzenie terenu jako ogólnodostępnego placu;
- 2) urządzenie nawierzchni placu z wykorzystaniem bruku granitowego lub płyt granitowych;
- 3) lokalizację dominanty widokowej w postaci rzeźby, fontanny lub pomnika w miejscu skrzyżowania osi widokowych, oznaczonym na rysunku planu. Gabaryty dominanty:
  - a) wysokość nie mniejsza niż 12,0 m,
  - b) na wysokości 5,0 m od poziomu terenu niewykraczająca w przekroju poziomym poza koło o promieniu 2,5 m;
- 4) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6, z wyłączeniem obiektów małej architektury ujednoliconych pod względem stylu, formy, kolorystyki i zastosowanych materiałów w granicach całego terenu;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego wraz z towarzyszącymi obiektami i infrastrukturą;
- 6) dopuszcza się lokalizację:

- a) torowiska tramwajowego z dostosowaniem do prowadzenia po nim ruchu autobusowego,
- b) miejsc postojowych dla autobusów na obrzeżach strefy bezpośrednio przylegających do wyznaczonych w planie terenów komunikacji,
- c) zintegrowanego przystanku tramwajowo-autobusowego na obrzeżu strefy w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych osi widokowych,
- d) obiektu obsługi podróżnych obejmującego funkcje takie jak: wiaty przystankowe, usługi handlu, gastronomii, wypożyczalnię rowerów, toalety publiczne, punkt informacji turystycznej, pomieszczenia socjalne dla pracowników komunikacji miejskiej w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych osi widokowych,
- e) parkingu dla rowerów,
- f) parkingu podziemnego wraz z towarzyszącymi obiektami;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) łączna powierzchnia zabudowy obiektu, o którym mowa w pkt 6 lit. d oraz obiektów nadziemnych parkingu podziemnego - nie większa niż 350,0 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy – nie większa niż 7,0 m,
- c) dachy płaskie,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – dopuszcza się 0%;

8) usunięcie drzew kolidujących z funkcją placu miejskiego.

5. W granicach strefy zieleni parkowej ustala się:

- 1) uporządkowanie istniejącej zieleni;
- 2) realizację nasadzeń uzupełniających;
- 3) zakaz realizacji zabudowy i ogrodzeń;
- 4) lokalizację dojazdów do zabudowy zlokalizowanej w granicach strefy usług kultu religijnego;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nie wprowadza się wymogów w zakresie formy zabudowy – nie dopuszcza się jej realizacji,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%.

6. Warunki wydzielania nowych działek budowlanych ustala się zgodnie z zapisami § 13 pkt 3 lit. h oraz § 6 pkt 6.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ulic oznaczonych symbolami: 2KDL 1/2, 4KDL 1/2, 5KDL 1/2 i 1KDL 1/2+T.

8. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych:

- 1) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc postojowych dla obsługi obiektów, o których mowa w ust. 3 w granicach działki. Zaspokojenie potrzeb w zakresie miejsc postojowych dopuszcza się poza granicami działki w obrębie terenu 1KPP w parkingu podziemnym, na terenach przyległych ulic lub innych terenach położonych w granicach obszaru objętego planem;

2) nie ustala się obowiązku realizacji miejsc postojowych dla obsługi obiektu, o którym mowa w ust. 4 pkt 6 lit. d.

9. W zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami określonymi w § 16, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ze zbiorczych systemów;
- 2) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne w granicach działki lub do sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzanie do kanalizacji ogólnospławnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej.

10. Dla terenu obowiązują wymagania związane z lokalizacją w granicach:

- 1) strefy ochrony archeologicznej;
- 2) obszaru przestrzeni publicznej.

**§ 29. 1.** Dla terenów, oznaczonych symbolem KDZ, plan ustala przeznaczenie – tereny ulic zbiorczych.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) wiat przystankowych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ 1/4 - ul. Wólczańskiej ustala się:

- 1) powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicami:
  - a) ul. Bednarską 2KDZ 1/2, ul. Pabianicką 2KDL 2/2+T oraz jej odcinkiem położonym poza obszarem, projektowanym przedłużeniem ul. Obywatelskiej – na pełnych relacjach skrzyżowanych,
  - b) położoną poza obszarem ul. Sieradzką – na pełnych relacjach skrzyżowanych,
  - c) ul. Piotra Skargi – północnym odcinkiem ulicy 12KDD 1/2 – na prawoskrętach,
  - d) południowym odcinkiem ulicy 12KDD1/2 i ul. Różyckiego – na pełnych relacjach skrzyżowanych,
  - e) położoną poza obszarem ul. Piękną – na prawoskrętach;
- 2) przekrój ulicy: 1/4 - jedna jezdnia o czterech pasach ruchu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, nie mniejsza niż 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z wyłączeniem terenów: 1UH, 1U/KG i z zastrzeżeniem, iż jeśli to możliwe obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej działkom lub terenom z terenów dróg klasy niższej;
- 5) lokalizację:
  - a) obustronnych chodników,
  - b) ścieżek rowerowych, zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu,
  - c) nasadzeń szpalerowych zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu,

d) torowiska tramwajowego w obrębie skrzyżowania z ul. Pabianicką, oznaczoną symbolem 2KDL 2/2+T.

6) zastosowanie rozwiązań technologicznych, organizacyjnych i technicznych innych niż ekrany akustyczne, prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDZ 1/2 – ul. Bednarskiej ustala się:

1) powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicami:

a) ul. Wólczańską 1KDZ 1/4, ul. Pabianicką 2KDL 2/2+T oraz jej odcinkiem położonym poza obszarem, projektowanym przedłużeniem ul. Obywatelskiej – na pełnych relacjach skrętnych,

b) ul. Rzgowską 1KDZ 1/2+T – na pełnych relacjach skrętnych,

c) ul. Szarą 9KDD 1/2 - na pełnych relacjach skrętnych,

d) położonymi poza obszarem ulicami: Dygasińskiego, Unicką - na pełnych relacjach skrętnych,

e) położonymi poza obszarem ulicami: Browarną, Korsaka, Żółkiewskiego, Poprzeczną - na prawoskrętach;

2) przekrój ulicy: 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

4) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż jeśli to możliwe obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej działkom lub terenom z terenów dróg klasy niższej;

5) lokalizację:

a) obustronnych chodników,

b) ścieżek rowerowych, zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu,

c) nasadzeń szpalerowych zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu;

6) na fragmencie przebiegu, wzdłuż terenu 6ZP, ustala się budowę chodnika i ścieżki rowerowej poza terenem ulicy w granicach terenu 6ZP, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu;

7) zastosowanie rozwiązań technologicznych, organizacyjnych i technicznych innych niż ekrany akustyczne, prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych;

8) zastosowanie rozwiązań techniczno-organizacyjnych służących zwiększeniu bezpieczeństwa pieszych przemieszczających w poprzek ul. Bednarskiej.

**§ 30.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem KDZ +T, plan ustala przeznaczenie – tereny ulic zbiorczych z torowiskiem tramwajowym.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych;

2) wiat przystankowych.

3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technologicznych, organizacyjnych i technicznych innych niż ekrany akustyczne, prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ 1/2 +T – ul. Rzgowskiej ustala się:

- 1) powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicą 2KDZ 1/2– ul. Bednarską – na pełnych relacjach skrzyżowanych;
- 2) przekrój ulicy: 1/2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 3) torowisko tramwajowe lokalizowane w jezdni;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek, z zastrzeżeniem, iż jeśli to możliwe obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej działkom lub terenom z terenów dróg klasy niższej;
- 6) lokalizację:
  - a) obustronnych chodników,
  - b) ścieżek rowerowych, zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu,
  - c) nasadzeń szpalerowych zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu.

**§ 31.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem KDL, plan ustala przeznaczenie – tereny ulic lokalnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację wiat przystankowych;
- 3) urządzenie miejsc postojowych, z wyłączeniem ulicy 3KDL 1/2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) lokalizację zieleni przydrożnej.

3. Ustala się:

- 1) powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie;
- 2) powiązania z ulicami klasy zbiorczej Z, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych ulic;
- 3) przekrój ulicy: 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 6) lokalizację:
  - a) obustronnych chodników,
  - b) dla ulic: 4KDL 1/2, 5KDL 1/2 – pasów dla rowerów, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - c) dla ulicy 2KDL 1/2 – miejsc postojowych dla autobusów komunikacji miejskiej,
  - d) dla ulicy 4KDL 1/2 – nasadzeń szpalerowych, zgodnie z oznaczeniami z rysunku planu.



§ 32. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem KDL +T, plan ustala przeznaczenie - tereny ulic lokalnych z torowiskiem tramwajowym.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) lokalizację wiat przystankowych;
- 3) urządzenie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 4) lokalizację zieleni przydrożnej.

3. Ustala się zastosowanie rozwiązań technologicznych, organizacyjnych i technicznych innych niż ekrany akustyczne, prowadzących do ograniczenia poziomu hałasu komunikacyjnego do poziomu co najmniej dopuszczalnego w sytuacji wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

4. Ustala się:

- 1) powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie;
- 2) powiązania z ulicami klasy zbiorczej Z, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych ulic;
- 3) przekrój ulic:
  - a) dla ulic: 1KDL 1/2+T, 3KDL 1/2+T, 4KDL 1/2+T, 5KDL 1/2+T - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym,
  - b) dla ulicy 2KDL 2/2+T – dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu i wydzielonym torowisku tramwajowym. Dopuszcza się likwidację zachodniej jezdni - realizację przekroju: 1/2 - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i wydzielonym torowisku tramwajowym;
- 4) dla ulicy 1KDL 1/2+T dopuszcza się realizację drugiej jezdni o jednym pasie ruchu;
- 5) lokalizację torowiska tramwajowego:
  - a) dla ulic: 1KDL 1/2+T, 2KDL 2/2+T, 4KDL 1/2+T – wydzielonego,
  - b) dla ulic: 3KDL 1/2+T i 5KDL 1/2+T – w jezdni;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługę komunikacyjną przyległych terenów i działek;
- 8) lokalizację:
  - a) dla ulicy 1KDL 1/2+T- torowiska tramwajowego dostosowanego do prowadzenia po nim ruchu autobusowego,
  - b) zintegrowanych przystanków tramwajowo-autobusowych,
  - c) wiat przystankowych,
  - d) obustronnych chodników, z zastrzeżeniem lit. b,
  - e) dla ulicy 2KDL 2/2+T na fragmencie przebiegu, wzdłuż terenu 6ZP, ustala się budowę chodnika poza terenem ulicy w granicach terenu 6ZP, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu,

- f) ścieżek rowerowych w ulicach: 1KDL 1/2+T, 4KDL 1/2+T oraz 3KDL 1/2+T na odcinku na południe od ulicy 4KDL 1/2+T, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Dopuszcza się ruch rowerowy w jezdni,
- g) ruchu rowerowego w jezdni ulicy 3KDL 1/2+T na odcinku na północ od ulicy 4KDL 1/2+T, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- h) miejsc postojowych dla autobusów komunikacji miejskiej na terenie ulicy 1KDL 1/2+T,
- i) nasadzeń szpalerowych dla ulic: 1KDL 1/2+T i 3KDL 1/2+T, zgodnie z oznaczenia na rysunku planu.

**§ 33.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem KDD, plan ustala przeznaczenie – tereny ulic dojazdowych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) urządzenie miejsc postojowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację zieleni przydrożnej.

3. Ustala się:

- 1) powiązanie z układem drogowo-ulicznym poprzez skrzyżowania z ulicami wyznaczonymi w planie;
- 2) powiązania z ulicami klasy zbiorczej Z zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych ulic;
- 3) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 6) lokalizację:
  - a) obustronnych chodników,
  - b) nasadzeń szpalerowych dla ulic: 3KDD 1/2, 5KDD 1/2, 6KDD 1/2, 9KDD 1/2, 10KDD 1/2, 12KDD 1/2, 13KDD1/2, 14KDD1/2, 16KDD 1/2 zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

**§ 34.** 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem KPX, plan ustala przeznaczenie – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację zieleni;
- 3) dla terenu 1KPX - budowę łącznika na wysokości nie mniejszej niż 5,0 m łączącego zabudowę na terenie 4U i 1/UKG.

3. Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 1KPX: 13,0 m,
  - b) dla terenu 2KPX: 14,0 m,
  - c) dla terenów 3KPX i 4KPX: 5,0 m;

- 2) obsługę komunikacyjną przylegających działek;
- 3) urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający wspólny ruch pieszych i samochodów.

§ 35. 1. Dla terenów, oznaczonych symbolem KP, plan ustala przeznaczenie – tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację zieleni.

3. Ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający ruch pieszy;
- 3) lokalizację nasadzeń szpalerowych dla terenów: 1KP, 2KP, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) dla terenu 2KP - lokalizację „sztucznego ciek” lub fontanny jako nawiązania do rzeki Dąbrówki, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

#### **Rozdział 4**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Wykonujący zadania  
Przewodniczącego Rady  
Miejskiej w Łodzi  
Wiceprzewodniczący Rady**

**Grzegorz MATUSZAK**

Załącznik Nr 1

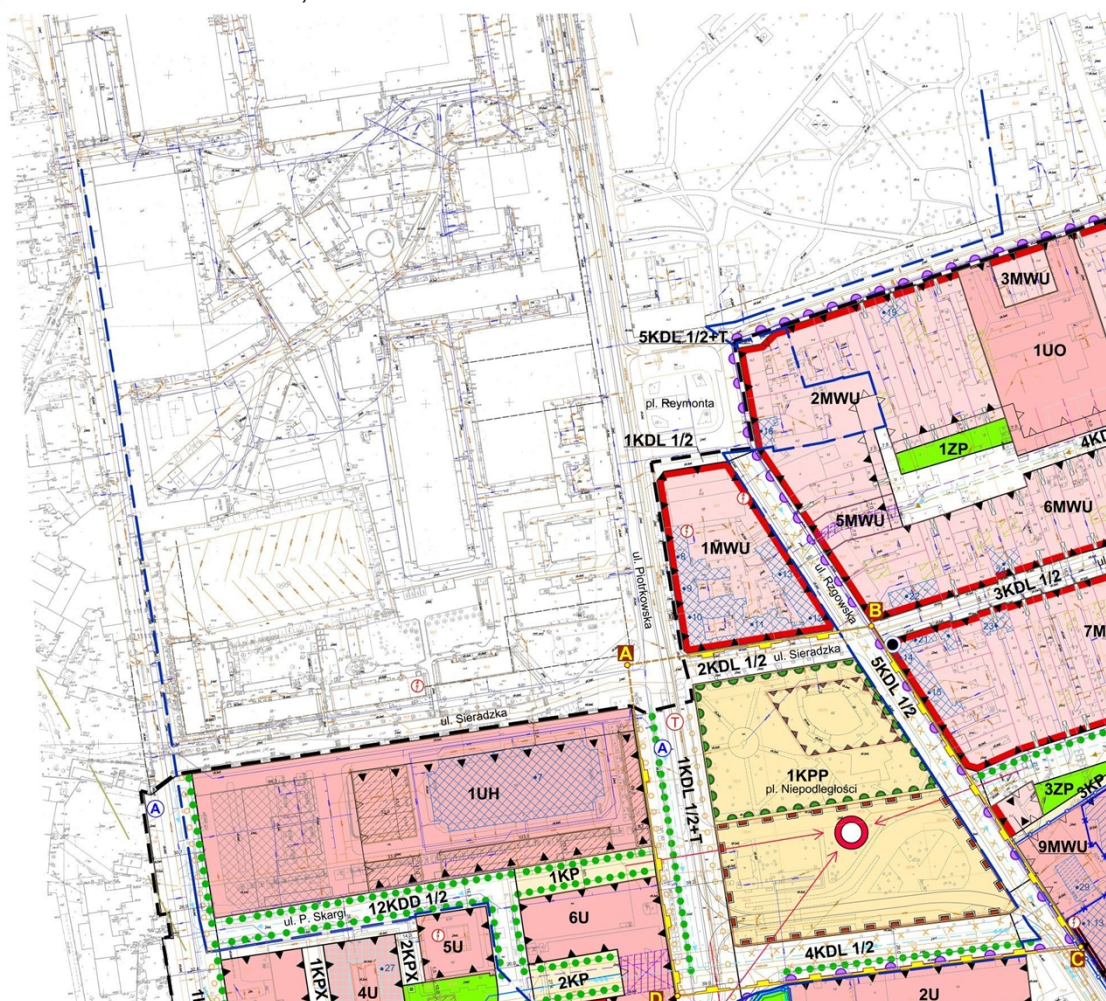
do uchwały Nr LXXXVIII/1823/14

Rady Miejskiej w Łodzi

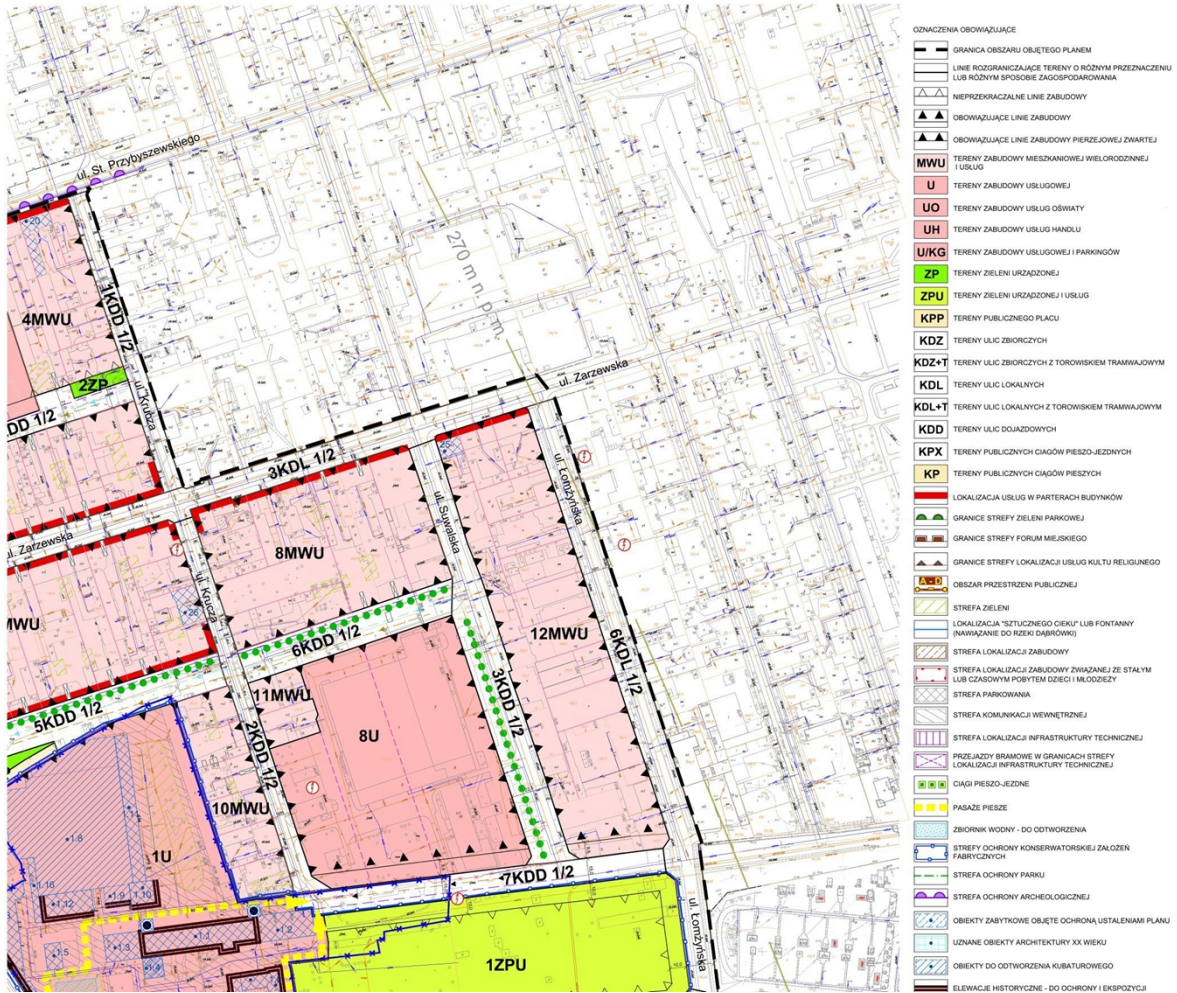
z dnia 4 czerwca 2014 r.

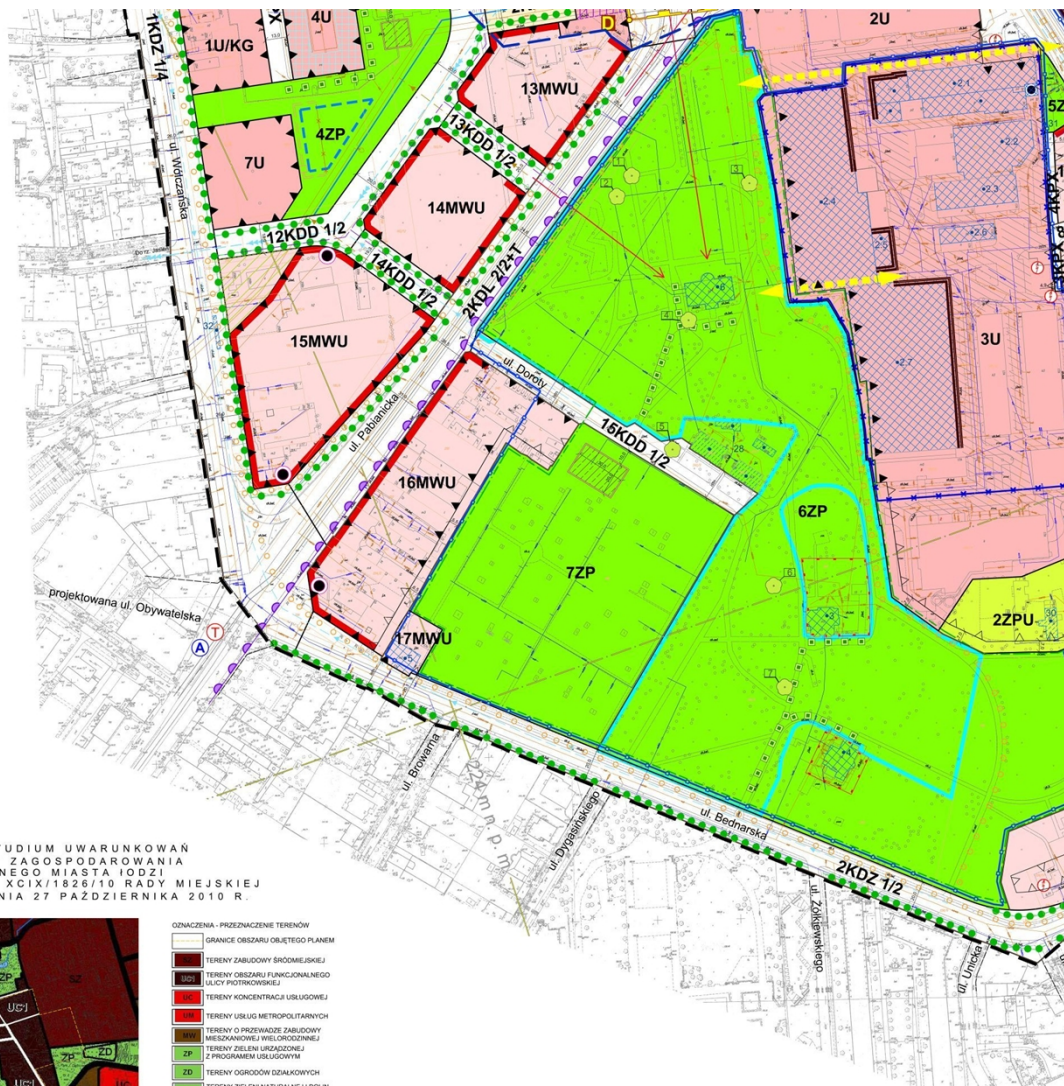


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: STANISŁAWA  
PRZYBYSZEWSKIEGO, KRUCZEJ, ZARZEWSKIEJ, ŁOMŻYŃSKIEJ, GEN.  
JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO, RZGOWSKIEJ, BĘDNARSKIEJ,  
WÓLCZAŃSKIEJ, SIERADZKIEJ I PIOTRKOWSKIEJ ORAZ PLACU REYMONTA

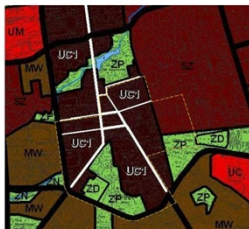


Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr LXXXVIII/1823/14  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 4 czerwca 2014 r.





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI UCHWAŁA NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 R.



- OZNACZENIA - PRZEZNACZENIE TERENÓW
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - UM TERENY ZABUDOWY ŚRODUMIŚKIEJ
  - USC TERENY OBSZARU FUNKCJONALNEGO ULICY PODTROPKOWEJ
  - US TERENY KONCENTRACJA USŁUGOWEJ
  - USC TERENY USŁUG METROPOLITARNYCH
  - UMC TERENY O PRZEWAŻE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKORODZINNEJ
  - ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PROGRAMEM USŁUGOWYM
  - ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
  - ZN TERENY ZIELENI NATURALNEJ I DOLIN NIECZYNYCH
  - WZ TERENY WÓD OTWARTYCH
  - DROGI PUBLICZNE



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ ZWARTEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY
	TERENY ZABUDOWY USŁUG HANDLU
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I PARKINGÓW
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG
	TERENY PUBLICZNEGO PLACU
	TERENY ULIC ZBIORCZYCH
	TERENY ULIC ZBIORCZYCH Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
	TERENY ULIC LOKALNYCH
	TERENY ULIC LOKALNYCH Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
	TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
	LOKALIZACJA USŁUG W PARTERACH BUDYNKÓW
	GRANICE STREFY ZIELENI PARKOWEJ
	GRANICE STREFY FORUM MIEJSKIEGO
	GRANICE STREFY LOKALIZACJI USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	STREFA ZIELENI
	LOKALIZACJA "SZTUCZNEGO CIEKU" LUB FONTANNY (NAWIĄZANIE DO RZEKI DĄBRÓWKI)
	STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY
	STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY ZWIĄZANEJ ZE STAŁYM LUB CZASOWYM POBYTEM DZIECI I MŁODZIEŻY
	STREFA PARKOWANIA
	STREFA KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ
	STREFA LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	PRZEJAZDY BRAMOWE W GRANICACH STREFY LOKALIZACJI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	CIĄGI PIESZO-JEZDNE
	PASAŻE PIESZE
	ZBIORNIK WODNY - DO ODTWORZENIA
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAŁOŻEŃ FABRYCZNYCH
	STREFA OCHRONY PARKU
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
	UZNANE OBIEKTY ARCHITEKTURY XX WIEKU

	OBIEKTY DO ODTWORZENIA KUBATUROWEGO
	ELEWACJE HISTORYCZNE - DO OCHRONY I EKSPOZYCJI
	HISTORYCZNE DOMINANTY - DO OCHRONY I EKSPOZYCJI
	HISTORYCZNY AKCENT PRZESTRZENNY - DO OCHRONY I EKSPOZYCJI
	AKCENT ARCHITEKTONICZNY
	DOMINANTA WIDOKOWA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	GRANICE HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICE PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	GRANICE ZESPOŁÓW FABRYCZNYCH WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	POMNIKI PRZYRODY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH WRAZ Z NUMERAMI
	ISTNIEJĄCE HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE DO ZACHOWANIA
	HISTORYCZNE PODZIAŁY PARCELACYJNE DO ODTWORZENIA
	PRZEJAZDY BRAMOWE
	TOROWISKA TRAMWAJOWE
	PRZYSTANEK AUTOBUSOWY
	PRZYSTANEK TRAMWAJOWY
	ŚCIEŻKI ROWEROWE
	PASY DLA ROWERÓW
	RUCH ROWEROWY W JEZDNI
	NASADZENIA SZPALEROWE
	OSIE WIDOKOWE
	LINIE WYSOKOŚCIOWE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH LOTNISKA
	OŚ PASA STARTOWEGO

OZNACZENIA INFRASTRUKTURY WOD. - KAN.

	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPŁAWNE
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE
	PROJEKTOWANY KOLEKTOR DESZCZOWY "RZĘKA DĄBRÓWKA"
	PROJEKTOWANE KANAŁY OGÓLNOŚPŁAWNE
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANY PODZIEMNY ZBIORNIK RETENCYJNY
	ODCINKI SIECI DO LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANA PRZEBUDOWA CIEPŁOCIĄGU
	STACJE TRANSFORMATOROWE WNĘTRZOWE 15/04 KV
	STACJE TRANSFORMATOROWE WNĘTRZOWE 6/04 KV



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXXXVIII/1823/14  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 4 czerwca 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi.**

I. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 stycznia 2013 r. do 31 stycznia 2013 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 22 lutego 2013 r. **wpłynęły 83 uwagi.**

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 3884/VI/13 z dnia 8 marca 2013 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Rozpatrzenie Rady Miejskiej w Łodzi uwag częściowo nieuwzględnionych i nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Łodzi:

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła 23 stycznia 2013 r.,

- dotyczy nowo projektowanego przebiegu ul. Bednarskiej w sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Bednarskiej 9 – działki o numerach 239/21, 239/13 obręb G-3 oraz układu komunikacyjnego w tym rejonie Miasta,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego planowano poszerzenie ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu). Na wysokości nieruchomości, przy ul. Bednarskiej 9 poszerzenie ulicy miało być przeprowadzone kosztem m.in. fragmentu działek 239/21, 239/13. W liniach rozgraniczających ul. Bednarskiej dopuszczano lokalizację obustronnych chodników, ścieżki rowerowej, nasadzeń szpalerowych.

Budynek położony przy ul. Bednarskiej 9 znajduje się w jednostce o symbolu 23MWU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

**Pani Grażyna Nowicka** w swojej uwadze stwierdziła, że cyt. „trasa wariantu I – przebiegająca ul. Bednarską, tuż przed blokiem – wieżowcem jest tak wyliczona, że przebiega tuż pod oknami tegoż wieżowca. Będzie kurz i hałas, że okien nie da się otworzyć. A co mają zrobić lokatorzy co mieszkają w kawalerkach. U nich i pokój i kuchnia wychodzą na ulicę Bednarską, więc nie mają już żadnego wyboru – będą całkiem zamknięci. Lepiej byłoby wrócić już do poprzedniego wariantu – trasa Miła (wtedy nie mieliśmy podanych dwóch wariantów – tylko możliwość wypowiedzenia się na temat danej trasy). Z tej strony bloku nowa trasa jest poprowadzona dalej od naszego

bloku – to raz, a dwa – z tej strony znajdują się kuchnie i sypialnie – gdzie spędza się mniej czasu. Ewentualnie można poprowadzić trasę inną drogą, tj. wykorzystać już istniejącą Pabianicką, dalej Plac Niepodległości – przed dawnym „Uniwersalem” i prosto bramą, przed budynkiem z bankami do ul. Dąbrowskiego – ul. Łomżyńskiej itd. Tutaj nie ma budynków mieszkalnych do wyburzenia, są tylko puste place. Bardzo proszę jeszcze raz przeanalizować i wybrać jak najlepszy wariant dla nas mieszkańców ul. Bednarskiej.”

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W projekcie planu uwzględniono postulowaną w uwadze rezygnację z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ).

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie postulowanego „powrotu” do przebiegu ul. Bednarskiej wg wariantu II przedstawianego w koncepcji projektu planu. W projekcie planu wprowadzona zostanie zmiana polegająca na utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

#### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła 23 stycznia 2013 r.,
- dotyczy działki przy ul. Suwalskiej 25/27,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka położona przy ul. Suwalskiej 25/27 położona była w jednostce o symbolu 11MWU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

**Pan Robert Jaruga** reprezentujący firmę CUTMAN Sp. z o. o. wniósł, by zapisy projektu planu dotyczące działki przy ul. Suwalskiej 25/27 brzmiały w następujący sposób cyt.: „obszar o funkcji handlowo – biurowo – usługowo – produkcyjnej z włączeniem usług medycznych i mieszkalnych (dom pomocy społecznej, bursa, hotel).”

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej zmiany funkcji uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na przeznaczeniu terenu, którego dotyczy uwaga na cele zabudowy usługowej. Z jednostki 11MWU o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyodrębniono teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej (MWU) oraz teren jednostki o funkcji usługowej (U), obejmujący m.in. teren, którego dotyczy uwaga. Zgodnie z ustaleniami projektu planu możliwa jest lokalizacja usług, niezależnie od ich rodzaju. Przeznaczenie terenu na cele produkcyjne, o co wnioskował Zainteresowany, nie zostanie wprowadzone. Funkcje produkcyjne, w ramach terenu „U” jako istniejące mogą być zachowane, jednak bez prawa rozbudowy (§ 17 pkt 1 projektu planu). W związku

z powyższym, zmiana przeznaczenia terenu działki 175/29 na tereny usług „U” stanowiła częściowe uwzględnienie uwagi w zakresie postulowanej zmiany funkcji.

#### **Uwaga nr 7**

- wpłynęła 11 lutego 2013 r.,
- dotyczy działki nr 175/29 przy ul. Suwalskiej 25/27,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka nr 175/29 położona przy ul. Suwalskiej 25/27 znajdował się w jednostce o symbolu 11MWU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

**Pan Robert Jaruga** reprezentujący firmę CUTMAN Sp. z o.o. wnioskował o:

1. zmianę funkcji terenu 11MWU obejmującego m.in. działkę przy nr 175/29 na cyt.: „obszar o funkcji handlowo – biurowo – usługowo – produkcyjnej z włączeniem usług medycznych i mieszkalnych (dom pomocy społecznej, bursa, hotel)”;

2. zmianę wyznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy;

3. zwiększenie powierzchni zabudowy do 80%;

4. ustalenie w planie wysokości zabudowy do 25 m, bez podawania liczby kondygnacji i minimalnej wysokości;

5. nieograniczanie szerokości elewacji frontowej;

6. rozszerzenie gamy dopuszczonych w planie materiałów wykończeniowych elewacji o szkło, okładziny gresowe i panele blaszane.

Jak twierdzi Składający uwagę cyt.: „nie do przyjęcia są wskaźniki miejsc postojowych: np. 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe czy internatu: 1 na 10 miejsc noclegowych”.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej zmiany funkcji uwagę uwzględniono częściowo. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na przeznaczeniu terenu, którego dotyczy uwaga na cele zabudowy usługowej. Z jednostki 11MWU o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyodrębniono teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej (MWU) oraz teren jednostki o funkcji usługowej (U), obejmujący m.in. teren, którego dotyczy uwaga. Zgodnie z ustaleniami projektu planu możliwa jest lokalizacja usług, niezależnie od ich rodzaju. Przeznaczenie terenu na cele produkcyjne, o co wnioskował Zainteresowany nie zostało wprowadzone. Funkcje produkcyjne, w ramach terenu „U”, jako istniejące mogą być zachowane, jednak bez prawa rozbudowy (§ 17 pkt 1 projektu planu). W związku z powyższym, zmiana przeznaczenia terenu działki 175/29 na tereny usług „U” stanowiła częściowe uwzględnienie uwagi w zakresie postulowanej zmiany funkcji.

W zakresie postulowanej zmiany obowiązującej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną, uwagi nie uwzględnia się. W projekcie planu nie dokonuje się zmian w tym zakresie. Utrzymuje się obowiązujące linie zabudowy, jako służące kształtowaniu ładu przestrzennego, w tym kształtowaniu zwartej zabudowy śródmiejskiej.

W zakresie postulowanej zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% uwagę uwzględniono. Wprowadzenie zmiany przeznaczenia terenu działki 175/29 na tereny usług (U) pociągnęło za sobą uwzględnienie uwagi w ww. zakresie, bowiem w ustaleniach projektu planu dotyczących powierzchni zabudowy dla większości terenów oznaczonych symbolem U określono powierzchnię zabudowy jako: „nie większą niż 80%”.

W zakresie postulowanej zmiany maksymalnej wysokości zabudowy uwagę uwzględniono częściowo. W ustaleniach projektu planu dotyczących wysokości zabudowy dla terenów usług (U) wprowadzono zmiany polegające na dopuszczeniu wysokości budynków do 6 kondygnacji i jednocześnie wysokość określono, jako nie mniejszą niż 11,0 m i nie większą niż 18,0 m. Wnioskowana w uwadze wysokość budynków 25,0 m wykracza znacząco poza przyjęte, jako wynikające z wymogów kształtowania ładu przestrzennego, standardy kształtowania zabudowy w obszarze planu.

W zakresie postulowanego kształtowania szerokości elewacji frontowej bez ograniczeń uwagi nie uwzględnia się. Ustalenia projektu planu nie ograniczają szerokości elewacji frontowej budynku. Wprowadzają obowiązek, w przypadku realizacji budynku o szerokości elewacji frontowej przekraczającej 40,0 m, dokonania zmiany wyrazu architektonicznego elewacji w układzie modułowym o szerokości modułu od 20,0 do 30,0 m.

W zakresie postulowanego poszerzenia gamy materiałów stosowanych na elewacjach uwagę uwzględniono. Wprowadzenie zmiany przeznaczenia terenu działki 175/29 na tereny usług (U) pociągnęło za sobą uwzględnienie uwagi w ww. zakresie, bowiem w ustaleniach projektu planu dotyczących materiałów stosowanych na elewacjach dla terenów usług (U) brak jest ograniczeń w tym zakresie.

W zakresie postulowanej zmiany wskaźników miejsc postojowych uwagi nie uwzględnia się. Przyjęte wskaźniki służą prawidłowej realizacji obowiązku, wynikającego z przepisów prawa z zakresu budownictwa, zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla obiektów w zależności od ich programu użytkowego, bez powstawania ryzyka konieczności realizacji miejsc postojowych na terenach ulic.

### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła 12 lutego 2013 r.,
- dotyczy projektowanej ulicy dojazdowej 16KDD, obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem 22MWU oraz terenów zieleni oznaczonych symbolem 6ZP przyległych do zabytkowego Parku im. Legionów.

**Pan Andrzej Palusiński** w swojej uwadze stwierdził, że cyt.: „projektowana ulica 16KDD i przyległy do niej parking są zbędne”. Sugeruje powiększenie terenu zieleni przyległego do Parku im. Legionów (6ZP) o teren działki przy ul. Szarej 4 i połowę terenu działki przy ul. Szarej 6 (łączna powierzchnia – ok. 750 m<sup>2</sup>), po śmierci technicznej istniejącej tam kamienicy. Swoją propozycję argumentuje istnieniem, w tym miejscu, wiekowego drzewa – kasztanowca oraz mniejszych drzew i krzewów.

Ponadto p. Andrzej Palusiński zwrócił uwagę na parking planowany do realizacji wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 16KDD, stwierdzając, że cyt.: „sięgać będzie aż do pagórka służącego dzieciom zimą, jako górka do zjazdów na sankach po wszystkich jego zboczach” oraz uznając za niewiarygodne uzasadnienie, że parking ma służyć obsłudze parku i odwiedzającym go spacerowiczom.

Autor uwagi stwierdził również, że całkowicie zbędna jest strefa lokalizacji zabudowy, wyznaczona w granicach terenu oznaczonego symbolem 6ZP, jako strefa lokalizacji usług. Argumentuje to faktem lokalizacji strefy w miejscu pagórka służącego dzieciom zimą, jako

górką do zjazdów na sankach, brakiem dojazdu do wyznaczonej strefy i związanymi z tym trudnościami z zaopatrzeniem obiektu i wywozem odpadów oraz istnieniem dużego obiektu gastronomicznego w podziemnej części budynku Urzędu Stanu Cywilnego przy ul. Pabianickiej 2.

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

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

**Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej likwidacji projektowanej drogi 16KDD uwagę częściowo uwzględniono. W projekcie planu zachowana została lokalizacja drogi oznaczonej symbolem 16KDD z wprowadzeniem zmiany jej zakończenia w części południowej.

W zakresie postulowanej likwidacji projektowanego parkingu wzdłuż drogi 16KDD uwagi nie uwzględnia się. Przyjęte rozwiązania służą zapewnieniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej parku – zagwarantowaniu miejsc postojowych dla osób przyjeżdżających do parku.

W zakresie postulowanej zmiany zasięgu terenu zieleni przyległego do Parku im. Legionów (6ZP) i powiększenia go o tereny działki przy ul. Szarej uwagi nie uwzględnia się. Dla terenów przy ul. Szarej, których dotyczy uwaga ustalono przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

W zakresie postulowanej likwidacji projektowanej w granicach terenu 6ZP strefy lokalizacji zabudowy uwagę uwzględniono. Z projektu planu wykreślono wyznaczoną w granicach terenu 6ZP strefę lokalizacji zabudowy.

#### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła 12 lutego 2013 r.,
- dotyczy nowo projektowanego przebiegu ul. Bednarskiej, projektowanej drogi oznaczonej symbolem 16KDD w sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Bednarskiej 9 – działki o numerach 239/21, 239/13 obręb G-3 oraz układu komunikacyjnego w tym rejonie Miasta i terenów zieleni oznaczonych symbolem 6ZP przyległych do zabytkowego Parku im. Legionów,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego planowano poszerzenie ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu). Na wysokości nieruchomości, przy ul. Bednarskiej 9 poszerzenie ulicy miało być przeprowadzone kosztem m.in. fragmentu działek 239/21, 239/13. W liniach rozgraniczających ul. Bednarskiej dopuszczono lokalizację obustronnych chodników, ścieżki rowerowej, nasadzeń szpalerowych.

**Pani Irmina Skupiewska** w swojej uwadze wyraża sprzeciw przeciwko przebiegowi ul. Bednarskiej przedstawionemu w projekcie planu i traktowaniu jej jako ulicy zbiorczej o przekroju 2/2 z możliwością realizacji jako 1/4. Twierdzi, że proponowane w planie rozwiązania komunikacyjne – czteropasmowa ul. Bednarska wraz odcinkiem oznaczonym 11KDD, dwupasmowa ulica 16KDD oraz zamknięcie wyjazdu z ul. Szarej na ul. Bednarską będzie skutkowało cyt.: „wiele aut (...) dowożących dzieci i sportowców na pływalnię „Angelika” i do hali sportowej wyjeżdżających z obszaru Wyższej Szkoły Informatyki w kierunku ul. Pabianickiej będzie przejeżdżać jezdnią przy wejściach do naszych klatek schodowych. Z tej strony bloku nie ma chodnika, bezpośrednio z klatek schodowych

wychodzimy na jezdnię. Postawienie znaku zakazu wjazdu z tabliczką: nie dotyczy mieszkańców nie powstrzyma chcących skrócić sobie dojazd”.

Pani Irmina Skupiewska wskazuje, że realizacja ustaleń planu w tym zakresie wiązać się będzie z koniecznością usunięcia kilkunastu drzew i krzewów, w tym kilkudziesięcioletnich klonów. Zwraca również uwagę, iż mieszkańcy bloku przy ul. Bednarskiej 9 są dodatkowo narażeni na hałas związany z przelotami samolotów lądującymi na lotnisku „Lublinek”.

W dalszej części uwagi, jej Autorka przedstawia kolejne przewidywane następstwa realizacji proponowanych rozwiązań komunikacyjnych przy ul. Bednarskiej: kolizyjność skrzyżowania projektowanej ul. Bednarskiej z ul. Rzgowską (kolizja ze względu na lokalizację skrzyżowania w połowie odległości między przystankami MPK), utrudnienia w ruchu na ul. Rzgowskiej polegające na tym, że cyt.: „tramwaje i auta czekające na wjazd na skrzyżowanie będą blokować wjazd na ul. Miłą. Po przedłużeniu ul. Bednarskiej do ul. Dąbrowskiego bardzo możliwe jest wprowadzenie zakazu skrętu w lewo także na skrzyżowaniu z ul. Rzgowską. Wtedy trzeba by dojeżdżać dość daleko powodując zwiększenie tłoku na kolejnych ulicach i na skrzyżowaniu z ul. Dąbrowskiego i ul. Rzgowską. Prawdopodobny zakaz lewoskrętu wymusiłby jazdę ul. Łomżyńską i ul. Zarzewską do Placu Niepodległości. Tę samą drogę musiałyby pokonać samochody jadące do dużego domu towarowego przy Placu Niepodległości, tzn. do dawnego Uniwersalu”.

Pani Irmina Skupiewska uważa również, że cyt.: „powinien być umożliwiony skręt w lewo z ul. Wólczańskiej w ul. Pabianicką. To jest skrzyżowanie regulowane światłami, więc nie stanowi to problemu. Obecnie wiele aut po prostu nie stosuje się do tego znaku zakazu i skręca w lewo z ul. Wólczańskiej w ul. Pabianicką do Placu Niepodległości”.

Kolejnym wątkiem podjętym przez Składającą uwagi jest lokalizacja drogi 16KDD i zagospodarowanie terenu 6ZP w sąsiedztwie ul. Szarej. Stwierdza, że cyt. „ulica 16KDD w obecnym kształcie i przyległy do niej parking są zbędne. Powinien tylko być zapewniony dojazd do obszaru 2ZPU (...)”. Sugeruje powiększenie terenu zieleni przyległego do Parku im. Legionów (6ZP) o teren działki przy ul. Szarej 4 i połowę terenu działki przy ul. Szarej 6 (łączna powierzchnia – ok. 750 m<sup>2</sup>), po śmierci technicznej istniejącej tam kamienicy. Swoją propozycję argumentuje istnieniem w tym miejscu wiekowego drzewa – kasztanowca oraz mniejszych drzew i krzewów.

Ponadto, p. Irmina Skupiewska uznaje za niewiarygodne uzasadnienie, że parking planowany do realizacji wzdłuż projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 16KD ma służyć obsłudze parku i odwiedzającym go spacerowiczom. Zwraca uwagę, że parking w proponowanym kształcie, cyt.: „sięgać będzie aż do pagórka służącego dzieciom zimą jako górką do zjazdów na sankach po wszystkich jego zboczach”. Zdaniem p. Irminy Skupiewskiej dla spacerowiczów starczyłby znacznie mniejszy parking. Obejmować mógłby część terenu 22MWU przylegającego do ulicy Szarej.

Składająca uwagi stwierdza również, że całkowicie zbędna jest strefa lokalizacji zabudowy, wyznaczona w granicach terenu oznaczonego symbolem 6ZP, jako strefa lokalizacji usług. Argumentuje to: faktem lokalizacji strefy w miejscu pagórka służącego dzieciom zimą jako górką do zjazdów na sankach, brakiem dojazdu do wyznaczonej strefy i związanymi z tym trudnościami z zaopatrzeniem obiektu i wywozem odpadów, możliwością lokalizacji obiektów gastronomicznych w granicach terenu 2ZPU po śmierci technicznej istniejących tam budynków, istnieniem dużego obiektu gastronomicznego w podziemnej części budynku Urzędu Stanu Cywilnego przy ul. Pabianickiej 2. Dalej, w uwadze przedstawione zostały obliczenia, na podstawie których p. Irmina Skupiewska dowodzi, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie stratą terenów zieleni o powierzchni około

2950 m<sup>2</sup> - tylko wzdłuż obecnej ul. Bednarskiej. Ponadto stwierdza, że w ramach rekompensaty za utratę terenów zielonych wzdłuż ul. Bednarskiej teren 22MWU i działki przy ul. Szarej 4 oraz połowa działki przy ul. Szarej 6 o łącznej powierzchni około 3159 m<sup>2</sup> należałyby włączyć do obszaru 6ZP – Parku im. Legionów.”

Pani Irmina Skupiewska stwierdza, że podpisy mieszkańców (z 2011 r.) pod protestem przeciwko II wariantowi przebiegu ul. Bednarskiej uzyskane zostały w cyt.: „sposób podstępny” oraz, że cyt.: „postępowanie to nosi cechy przestępstwa z art. 286 Kk (oszustwo)”.

W odniesieniu do całego obszaru objętego planem, Autorka uwagi stwierdza, że cyt.: „powinien być zachowany historyczny układ ulic. Ruch powinien odbywać się obecnie czteropasmową ulicą Pabianicką, przez Plac Niepodległości do ul. Rzgowskiej i dalej do ul. Dąbrowskiego. W kierunku odwrotnym ruch powinien być od ul. Dąbrowskiego poprzez ul. Rzgowską, ul. Sieradzką, ul. Piotrkowską do ul. Pabianickiej. Skrzyżowanie ulic: Pabianickiej, Wólczańskiej, Bednarskiej i projektowanej Obywatelskiej powinno być rondem. Odcinki ulic wokół Placu Niepodległości powinny być jednokierunkowe. Ulice Rzgowską i Dąbrowskiego można poszerzyć, na skrzyżowaniu powinno być rondo : do rozbiórki są tylko trzy kamienice przy ul. Rzgowskiej 13, 15 i 32. Wszystkie są w złym stanie technicznym. Ulicę Piotrkowską można poszerzyć zwiężając chodnik przed pawilonami handlowymi przed halą targową”.”

Na koniec Autorka uwagi stwierdza, że cyt.: „nadmierne zainwestowanie zaplanowane w ubiegłych latach prosperity należy skorygować”. Argumentuje to: spadkiem liczby mieszkańców Łodzi i wynikającą z tego mniejszą potrzebą rozbudowy dróg, wzrostem kosztów związanych z utrzymaniem dróg – odśnieżaniem, naprawą, wzrostem zadłużenia Miasta w związku z realizacją zbędnych inwestycji.

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

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

**Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej w uwadze rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) uwagę częściowo uwzględniono. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

W zakresie postulowanej likwidacji projektowanej drogi 16KDD oraz zapewnienia dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 2ZPU uwagę częściowo uwzględniono. Uwaga dotycząca zapewnienia dojazdu do terenu oznaczonego symbolem 2ZPU jest bezpodstawa, bowiem zgodnie z ustaleniami projektu planu dojazd jest zapewniony poprzez projektowaną drogę 16KDD, której lokalizacja została zachowana z wprowadzeniem zmiany jej zakończenia w części południowej.

W zakresie postulowanej likwidacji projektowanego parkingu wzdłuż projektowanej drogi 16KDD uwagi nie uwzględnia się. Przyjęte rozwiązania służą zapewnieniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej parku – zagwarantowaniu miejsc postojowych dla osób przyjeżdżających do parku.

W zakresie postulowanej zmiany zasięgu terenu zieleni przyległego do Parku im. Legionów (6ZP) i powiększenia go o tereny działki przy ul. Szarej uwagi nie uwzględnia się. Dla terenów przy ul. Szarej, których dotyczy uwaga ustalono przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU).

W zakresie postulowanej likwidacji projektowanej w granicach terenu 6ZP strefy lokalizacji zabudowy uwagę uwzględniono. Z projektu planu wykreślono wyznaczoną w granicach terenu 6ZP strefę lokalizacji zabudowy.

W zakresie postulowanych rozwiązań dotyczących przebudowy układu komunikacyjnego (w tym: skreśtu w lewo z ul. Wólczańskiej w ul. Pabianicką, zachowania historycznej siatki ulic oraz innych) uwagę uwzględniono. W projekcie planu nie dokonano zmian w tym zakresie. Dotychczasowe ustalenia projektu planu zapewniają możliwość powiązania ul. Wólczańskiej z ul. Pabianicką na pełnych relacjach skrętnych.

#### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła 12 lutego 2013 r.,

- dotyczy nowo projektowanego przebiegu ul. Bednarskiej w sąsiedztwie Parku im. Legionów, w którym zlokalizowane są Dom Dziecka nr 9 i Dom Międzypokoleniowy,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego planowano poszerzenie ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu), działka nr 243 znajduje się w jednostce o symbolu 6ZP, w której ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej. Na działce zlokalizowany jest Dom Dziecka nr 9 i Dom Międzypokoleniowy Bednarska.

**Pani Ewa Świętosławska, dyrektor Domu Dziecka nr 9 i Domu Międzypokoleniowego Bednarska** w swojej uwadze stwierdziła, w odniesieniu do przedstawionego projektu rozwiązań komunikacyjnych ul. Bednarskiej, że cyt.: „ze względu na wielkość inwestycji i założenie dużego ruchu, w projekcie naależy usytuować bezpieczne przejścia dla pieszych w tym rejonie, m.in. na wysokości ul. Unickiej i ul. Dygasińskiego (...), które powinny zapewniać bezpieczeństwo, uwzględniać naturalny ruch pieszy, w szczególności dzieci i osób starszych, których skupisko w tej okolicy jest znaczne”.

Autorka uwagi sugeruje również, że cyt.: „uniknięcie tak rozbudowanego węzła i zawężenie jezdni do dwóch pasów ruchu w tym rejonie stworzy lepsze warunki dla okolicznych mieszkańców oraz dla ekspozycji zgrupowanych tu zabytków i zespołów zieleni (...)”. Wskazuje jednocześnie na istnienie w przedmiotowym obszarze obok bloków mieszkalnych dwóch przedszkoli, szkoły podstawowej, dwóch domów dziecka oraz domu dziennego pobytu dla osób starszych.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej lokalizacji przejść dla pieszych uwagę częściowo uwzględniono. W projekcie planu w ustaleniach dla terenu ul. Bednarskiej oznaczonej symbolem 2KDZ sformułowano zapisy o konieczności wprowadzenia rozwiązań techniczno-organizacyjnych służących zwiększeniu bezpieczeństwa pieszych przemieszczających się pomiędzy terenem 6ZP, a terenami położonymi po południowej stronie ul. Bednarskiej (2KDZ).



W zakresie postulowanej w uwadze rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) uwagę uwzględniono. W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

#### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła 13 lutego 2013 r.,
- dotyczy działki nr 93/1, obręb G-03 przy ul. Zarzewskiej 12,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego działka nr 93/1 znajdowała się w jednostce o symbolu 6MWU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Północny fragment przedmiotowej działki częściowo przeznaczony został pod nowo projektowaną drogę oznaczoną symbolem 4KDD.

**Panowie Dominik Lesiak i Arkadiusz Krata** w swojej uwadze składają protest przeciwko planowanej budowie drogi oznaczonej symbolem 4KDD, przebiegającej m.in. przez działki nr 93/2 i 92/1, informując jednocześnie, że dla działki nr 93/1 wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego w części frontowej działki. Autorzy uwagi wyjaśniają, że tylna część działki nr 93/1 jest niezbędna do wykorzystania na cele budowy miejsc parkingowych dla planowanej inwestycji. Swoją sprzeciw argumentują również tym, że planowana droga nie służy odciążeniu ruchu samochodowego w okolicy, a jednocześnie stanowić będzie zagrożenie dla dzieci i młodzieży ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego boiska szkolnego. Panowie wyrażają obawę, że rozwiązania proponowane w planie i ułatwienie dostępu do tylnej części działki nr 93/1 wymuszą konieczność jej zabezpieczenia przed włamaniami i kradzieżami oraz dewastacją mienia.

W końcowej części uwagi, jej Autorzy stwierdzają, że budowa kolejnej drogi, która nie będzie miała większego znaczenia dla sytuacji komunikacyjnej obszaru, jest zbędna, a fundusze, które miałyby być przeznaczone na jej budowę, można przeznaczyć na remonty dróg już istniejących.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienia:**

Lokalizacja drogi oznaczonej symbolem 4KDD ma na celu poprawę warunków obsługi komunikacyjnej kwartału, stworzenie możliwości do lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i intensyfikacji zagospodarowania oraz ograniczenie parkowania przykrawężnikowego w korytarzach istniejących ulic i umożliwienie parkowania w korytarzach ulic nowo projektowanych. Budowa przedmiotowej drogi nie spowoduje utrudnień w realizacji inwestycji objętej decyzją o warunkach zabudowy, o której mowa w uwadze.

Uwzględnienie uwagi i rezygnacja z urządzenia drogi oznaczonej symbolem 4KDD, uniemożliwiłaby realizację przedsięwzięcia polegającego na przebudowie kwartału, w tym intensyfikację wykorzystania jego potencjału.

#### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła 20 lutego 2013 r.,
- dotyczy nowo projektowanego przebiegu ul. Bednarskiej w sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Bednarskiej 9 i 9b – działki nr 239/13, 239/18, 239/20, 239/21, obręb G-03,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w jednostce o symbolu 23MWU, w której ustalono przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Południową część nieruchomości przewidziano na cele poszerzenia ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu). Na wysokości nieruchomości, przy ul. Bednarskiej 9 poszerzenie ulicy miało być przeprowadzone kosztem m.in. fragmentu działek 239/21, 239/13. W liniach rozgraniczających ul. Bednarskiej dopuszczono lokalizację obustronnych chodników, ścieżki rowerowej, nasadzeń szpalerowych.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ogniwo”** popiera protest mieszkańców budynku przy ul. Bednarskiej 9 dotyczący przebudowy ul. Bednarskiej na całej jej długości. Wnioskowała jednocześnie o ponowne przeanalizowanie projektu planu z uwzględnieniem uwag mieszkańców.

**Mieszkańcy budynku przy ulicy Bednarskiej 9** (uwaga podpisana została przez 156 osób) zgłaszają protest dotyczący przebudowy ul. Bednarskiej na całej jej długości, uznając go za cyt.: „klasyczny przykład niegospodarności”. Mieszkańcy wskazują na wysokie koszty inwestycji obejmujące zarówno nakłady finansowe, jak i koszty natury społecznej: koszty związane z koniecznością wyburzeń budynków, wypłatą odszkodowań dla wywłaszczanych właścicieli kamienic oraz zapewnieniem lokatorom nowych mieszkań, a także likwidację ogrodów działkowych i części zabytkowego Parku im. Legionów, wycinkę części drzew, zniszczenie zieleni i ubytek terenów zieleni służących wypoczynkowi osób starszych i dzieci. W treści uwagi zawarto propozycje rozwiązań komunikacyjnych cyt.: „główny ciąg komunikacyjny winien odbywać się ul. Pabianicką do Placu Niepodległości, gdzie należałoby wybudować skrzyżowania lub rondo w kierunku ul. Przybyszewskiego i ul. Dąbrowskiego. Rozwiązanie takie jest logiczne, ponieważ ul. Pabianicka jest już przystosowana do dużego natężenia ruchu (dwa oddzielne pasy jezdni), a w obszarze Placu Niepodległości znajduje się dużo terenów niezabudowanych i niewykorzystanych”.

Składający uwagę sugerują, że rozwiązania przyjęte w projekcie planu dotyczące „wyciszenia” ul. Pabianickiej wprowadzone zostały cyt.: „pod naciskiem grup interesów – deweloperów, którzy już planują wykup gruntów wzdłuż tej ulicy”.

Jednocześnie, mieszkańcy budynku przy ul. Bednarskiej 9 wyrażają obawę, że cyt.: „drgania, wibracje, spaliny i inne czynniki występujące podczas rozbudowy, a później w trakcie eksploatacji ulicy (o bardzo dużym natężeniu ruchu) spowodują szybką degradację tego budynku jak i też budynków pozostałych (...) oraz znaczne obniżenie wartości nieruchomości przy ul. Bednarskiej 9.” Zwracają również uwagę na brak: ekspertyz określających wpływ przytoczonych czynników na budynki i środowisko, określenia sposobu finansowania przyszłych remontów i ewentualnych zabezpieczeń, wskazania lokalizacji przejść dla pieszych przez dwujezdniową ulicę, w tym przejść regulowanych sygnalizacją świetlną. Za absurdalne przez mieszkańców uznane zostało zaprojektowanie parkingów i drogi dojazdowej do parku od ul. Szarej tuż przy budynku przy ul. Bednarskiej 9.

Mieszkańcy budynku przy ul. Bednarskiej 9 nie wyrażają zgody na rozwiązania komunikacyjne polegające na lokalizacji pasa drogowego „nowej” ul. Bednarskiej

w odległości zaledwie 2,9 m od ściany południowej budynku przez teren zielony, likwidacji chodnika i lokalizacji ścieżki rowerowej. Wskazują ponadto, że proponowany szpaler drzew może nie spełniać wymogów przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Kolejne argumenty, jakie zostały przytoczone w uwadze przeciwko rozbudowie ul. Bednarskiej i jej okolic to: cyt.: „konieczność wyburzenia wielu budynków i ogromne zagrożenie dla zabytków (...)” oraz istnienie w odległości ok. 600 m ul. Paderewskiego, przystosowanej już do prowadzenia ruchu o dużym natężeniu i wynikający z tego brak uzasadnionej ekonomicznie i społecznie potrzeby budowy w tak bliskiej odległości kolejnej „drogi szybkiego ruchu”. W końcowej części uwagi, jej Autorzy przytaczają rozwiązania transportowe stosowane w miastach Europy i sugerują zastosowanie ich również w Łodzi.

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

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

**Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej w uwadze rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) uwagę częściowo uwzględniono. W projekcie planu została wprowadzona zmiana polegająca na utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

W zakresie postulowanych rozwiązań dotyczących przebudowy układu komunikacyjnego uwagi nie uwzględnia się.

**Uwaga nr 15**

- wpłynęła 21 lutego 2013 r.,
- dotyczy nowo projektowanego przebiegu ul. Bednarskiej – działki nr 229 przy ul. Bednarskiej 5, obręb G-03,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu przedmiotową działkę przewidziano niemal w całości na cele poszerzenia ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu) oraz na cele realizacji drogi oznaczonej symbolem 11KDD (południowo-wschodni narożnik działki). Północno-zachodni narożnik działki znajdował się w jednostce 24MWU, w której ustalono przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

**Państwo Izabela i Krzysztof Liwińscy** w swojej uwadze wnioskowali o przyjęcie w projekcie planu przebiegu ul. Bednarskiej zgodnie z przebiegiem proponowanym na etapie koncepcji planu w wariantcie II. Wskazując powody, dla których wybór wariantu II jest korzystniejszy, mianowicie:

1. w wariantcie II nowo projektowana ul. Bednarska przeszłaby po zachodniej stronie wieżowca przy ul. Bednarskiej 9 i dalej w śladzie ul. Miłej. Przy tym rozwiązaniu nowo projektowana ul. Bednarska przecinałaby ul. Rzgowską pod kątem prostym. Zgodnie z propozycją wskazaną w projekcie planu należy wyburzyć istniejące budynki, co wiąże się z wykupem nieruchomości. W śladzie wariantu II znajdują się 2 parterowe domki na skrzyżowaniu ulic Miłej i Szarej. Realizacja wariantu II wymaga wyburzenia mniejszej liczby budynków, co obniży koszty inwestycji;

2. skrzyżowanie ul. Bednarskiej z ul. Rzgowską w wariantcie II zaprojektowano pod kątem prostym, co jest rozwiązaniem najkorzystniejszym w świetle ogólnych wymagań i zasad kształtowania skrzyżowań;

3. przedstawione w projekcie planu rozwiązania nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, tj.: odległość pomiędzy skrzyżowaniami ul. Bednarskiej w nowym przebiegu oraz „starym” odcinkiem wynosi ok. 50 m, a nie, jak przepisy odrębne przewidują na terenie zabudowanym 300 m;

4. odchodząca od ul. Rzgowskiej ul. Łukasieńskiego oraz planowane 2 ul. Bednarskie spowodują bardzo trudne warunki drogowe – 5 skrzyżowań na odcinku 100 m;

5. cyt.: „stworzenie swoistego wygibasa z nowej ul. Bednarskiej zaburza przejrzysty układ architektoniczny tej części Miasta”;

6. cyt.: „mieszkańcy wieżowca przy ul. Bednarskiej 9 jadąc od strony ul. Wólczańskiej aby dostać się na parking przed swoim domem muszą dojechać do ul. Rzgowskiej, skrócić w lewo w ul. Rzgowską, potem znów w lewo w ul. Bednarską i dopiero będą na miejscu. Codziennie około 200 samochodów wykonujących ten manewr spowoduje korkowanie i tak ciasnej ulicy. W wariantcie II zostałyby to wyeliminowane, parkowałyby pod blokiem bez zbędnych manewrów”.

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

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

**Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanego przyjęcia w projekcie planu przebiegu ul. Bednarskiej zgodnie z propozycją przedstawioną na etapie koncepcji planu w wariantcie II uwagę częściowo uwzględniono. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego wskazano przebieg ul. Bednarskiej, który został wybrany w trakcie przeprowadzonych w 2011 r. szeroko pojętych konsultacji, w tym społecznych. Wówczas przedmiotem konsultacji były dwa warianty koncepcji projektu planu, które przedstawiały różne (dwa alternatywne) przebiegi ul. Bednarskiej. W wyniku konsultacji w 2011 r. wariant II został odrzucony.

W projekcie planu wprowadzone zostały zmiany polegające na rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) i utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

**Uwagi nr 16 - 25, 29 - 78,**

- wpłynęły 21 lutego 2013 r.,

- dotyczą nowo projektowanego przebiegu ul. Bednarskiej w sąsiedztwie działek nr 81/1 i 81/9 przy ul. Bednarskiej 24, obręb G-12, położonych poza obszarem objętym projektem planu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu planowano poszerzenie ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu). Na wysokości nieruchomości, przy ul. Bednarskiej 24 poszerzenie ulicy miało być przeprowadzone kosztem m.in. fragmentu działki nr 243 zlokalizowanej po północnej stronie ulicy. W liniach rozgraniczających ul. Bednarskiej dopuszczono lokalizację obustronnych chodników, ścieżki rowerowej, nasadzeń szpalerowych.

**Pani Krystyna Manicka-Włodarczyk (uwaga nr 16)**

**Państwo Anna i Piotr Kornata (uwaga nr 17)**

**Pani Hanna Tadeusiewicz (uwaga nr 18)**

**Pan Paweł Łabieniec, Pani Marzena Woźniak-Łabieniec i Pani Paulina Łabieniec (uwaga nr 19)**

**Pani Agnieszka Wosik i Pan Jarosław Wosik (uwaga nr 20)**

**Pani Marzena Namysło-Manicka (uwaga nr 21)**

**Pani Ewa Pomorska (uwaga nr 22)**

**Pan Marcin Flirski i Pani Ewa Flirska (uwaga nr 23)**

**Pan Jan Jakubiak (uwaga nr 24)**

**Państwo Elżbieta i Henryk Krawczyk (uwaga nr 25)**

**Pani Halszka Roźniakowska, Pani Joanna Roźniakowska, Pani Anna Kościelska (uwaga nr 29)**

**Pan Janusz Mucha (uwaga nr 30)**

**Pan Jacek Stolarski i Pani Agnieszka Stolarska (uwaga nr 31)**

**Pani Anna Kubik (uwaga nr 32)**

**Pani Jadwiga Malej (uwaga nr 33)**

**Pan Jacek Maj (uwaga nr 34)**

**Pani Anna Staszczuk (uwaga nr 35)**

**Pani Anna Szymańska, Państwo Jadwiga i Ireneusz Szymańscy (uwaga nr 36)**

**Pani Barbara Madej (uwaga nr 37)**

**Pani Julia Reinhold i Pani Barbara Reinhold (uwaga nr 38)**

**Pani Małgorzata Kowalska, Pan Grzegorz Kowalski (uwaga nr 39)**

**Pani Agata Hylewska, Pan Paweł Hylewski (uwaga nr 40)**

**Pani Honorata Dyba (uwaga nr 41)**

**Pani Mirosława Stępniać, Pan Radosław Stępniać (uwaga nr 42)**

**Pani Irena Zająć (uwaga nr 43)**

**Pani Ewa Niedzielska (uwaga nr 44)**

**Pani Anna Maciejczyk, Pan Andrzej Maciejczyk (uwaga nr 45)**  
**Pani Elżbieta Misiak (uwaga nr 46)**  
**Pan Marcin Nowak, Pani Agnieszka Warcholińska-Nowak (uwaga nr 47)**  
**Pan Paweł Krużyżyr (uwaga nr 48)**  
**Państwo Aneta i Dariusz Reszke (uwaga nr 49)**  
**Pani Barbara Łamarz (uwaga nr 50)**  
**Pani Irena Zgoła (uwaga nr 51)**  
**Pan Krzysztof Kazur (uwaga nr 52)**  
**Pani Paulina Siwecka (uwaga nr 53)**  
**Pan Piotr Sereczyński (uwaga nr 54)**  
**Państwo Anna i Paweł Chojnaccy (uwaga nr 55)**  
**Pani Lidia Beling (uwaga nr 56)**  
**Pan Andrzej Wasiak (uwaga nr 57)**  
**Pani Małgorzata Jeziorska (uwaga nr 58)**  
**Pani Marzanna Wojtas, Pan Adam Wojtas (uwaga nr 59)**  
**Pani Dorota Szarska-Kuśmierczyk, Pan Włodzimierz Kuśmierczyk (uwaga nr 60)**  
**Pani Agata Kubicka (uwaga nr 61)**  
**Pan Jacek Ananowicz (uwaga nr 62)**  
**Pan Daniel Jakubczyk (uwaga nr 63)**  
**Pan Tomasz Desperak (uwaga nr 64)**  
**Pani Dorota Walczak, Pan Marek Walczak (uwaga nr 65)**  
**Pan Stefan Brzeziński (uwaga nr 66)**  
**Pani Anna Papuzińska (uwaga nr 67)**  
**Pani Krystyna Antoniewicz (uwaga nr 68)**  
**Pani Hanna Przymus-Szarska, Pan Zbigniew Szarski (uwaga nr 69)**  
**Pani Renata Babicka-Walczak (uwaga nr 70)**  
**Pani Katarzyna Wojciechowska (uwaga nr 71)**  
**Pani Kazimiera Pierkoś (uwaga nr 72)**  
**Pani Krystyna Jędrzejczak, Pan Zbigniew Jędrzejczak (uwaga nr 73)**  
**Pani Agnieszka Klepczyńska (uwaga nr 74)**  
**Państwo Jolanta i Piotr Karscy (uwaga nr 75)**  
**Pani Jadwiga Wróblewska (uwaga nr 76)**  
**Pani Elżbieta Kamionka (uwaga nr 77)**  
**Pani B. Przytułska i Pan Wojciech Przytułski (uwaga nr 78)**

Składający uwagę protestowali przeciwko projektowi przebudowy ulicy Bednarskiej (poszerzenie pasa drogi). Znaczne zwiększenie natężenie ruchu drogowego może narazić budynek przy ul. Bednarskiej 24 na dewastację techniczną – stałe wstrząsy, które zwykle powodują osiadanie budynku, pęknięcie ścian. Autorzy uwag informują, że budynek powstał przed II wojną światową, a jego projekt nie przewidywał tak dużego natężenia ruchu.

W uwadze stwierdzono, że mieszkańcy narażeni będą cyt.: „na konieczność wdychania znacznej ilości spalin, a ewentualny ekran akustyczny zdewastuje wygląd architektoniczny budynku i całego osiedla, które jest wpisane do ewidencji zabytków” oraz, że cyt.: „poszerzenie drogi zdewastuje tereny zielone i co ważne będzie stwarzać zagrożenie dla dzieci wracających ze Szkoły Podstawowej nr 113”.

Dodatkowo, w uwadze nr 59, **p. Marzanna Wojtas i p. Adam Wojtas** zwrócili uwagę, iż cyt.: „budynki objęte zmianami zagospodarowania przestrzennego utracą swój charakter zabytkowy, a zlokalizowane w pobliżu parki rozdzielone tak ruchliwą drogą przestaną pełnić swoją funkcję dla całego osiedla Kurak i Czerwony Rynek, i innych”.

Dodatkowo, w uwadze nr 69, **p. Hanna Przymus-Szarska i p. Zbigniew Szarski** stwierdzili, iż nieznane jest im cyt.: „logiczne uzasadnienie, że poszerzenie ul. Bednarskiej będzie dostatecznie korzystnie wpływać na ruch kołowy w Łodzi i w tym rejonie”.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W projekcie planu wprowadzono zmiany polegające na rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) i utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

#### **Uwaga nr 26**

#### **Uwaga nr 26**

- wpłynęła 21 lutego 2013 r.,
- dotyczy działki nr 159/12 przy ul. Rzgowskiej 26/28, obręb G-03,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce o symbolu 1U, w której ustalono przeznaczenie – tereny usług oraz w jednostce o symbolu 1ZPU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

**Faktory” sp. z o.o.** w swojej uwadze informuje o prowadzeniu inwestycji polegającej na budowie I etapu Fabrycznego Centrum Wyprzedaży Ubrań i Obuwia Markowych Firm, na którą wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-II.666.2012 z dnia 03.07.2012 r. W treści uwagi wyszczególniono rozbieżności pomiędzy postanowieniami ww. decyzji a ustaleniami projektu planu w zakresie:

#### **dla terenu 1ZPU:**

1. funkcji terenu: usługowo – handlowa z garażem wielokondygnacyjnym w decyzji i zieleni urządzonej z usługami w projekcie planu;

2. wskaźnika powierzchni zabudowy: 0,6 w decyzji, 0,2 w projekcie planu;
3. lokalizacji linii zabudowy;
4. linii rozgraniczających drogi 7KDD;
5. lokalizacji stacji transformatorowej wewnętrznej 15/04kV;

#### dla terenu 1U:

1. na etapie docelowej koncepcji zabudowy działek o nr ewid. 159/12, 159/2, obr. G-03 uzgodniono z Architektem Miasta możliwość zabudowy pomiędzy budynkami zabytkowymi i stworzenie pierzei wzdłuż ul. Dąbrowskiego, co jest wytyczną dla opracowywanego obecnie projektu budowy I etapu Fabrycznego Centrum Wyprzedaży Ubrań i Obuwia Markowych Firm;

2. zgodnie z ww. decyzją o pozwoleniu na budowę niemożliwa będzie realizacja ustaleń projektu planu w zakresie zapewnienia przejścia pieszym pasażem łączącym teren ulicy 7KDD z terenem ulicy 4KDL.

Inwestor stwierdził, że przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki w proponowanym kształcie będzie godziło m.in. w interes społeczny, interes mieszkańców Łodzi i jej okolic oraz interes strony. Przedstawia ponadto szereg negatywnych następstw, w tym m.in. naruszenie zasad wiążących organy administracji publicznej, narażenie inwestora i jego wierzycieli na wielomilionowe straty związane z zaciągniętymi kredytami, narażenie wykonawców i podwykonawców na wielomilionowe straty, pogłębienie bezrobocia na łódzkim rynku pracy, pozbawienie możliwości zarobkowych wielu przedsiębiorców i mieszkańców Łodzi oraz okolic, pozbawienie miasta Łódź wyższych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, pozbawienie Skarbu Państwa wyższych dochodów z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz od osób fizycznych, zaprzepaszczenie szansy rewitalizacji całego terenu dawnej fabryki W. Stolarowa, pogorszenie wizerunku Miasta i zniechęcenie potencjalnych inwestorów do lokowania swoich przedsięwzięć na terenie całego Miasta.

„Faktory” sp. z o.o. w swojej uwadze wniosowała, by w projekcie planu teren działki nr 159/12 przy ul. Rzgowskiej 26/28 oznaczony został w całości symbolem 1U (w miejsce dotychczasowego oznaczenia 1ZPU), na którym możliwa będzie realizacja przedsięwzięć zgodna z wydaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę o następujących parametrach :

1. funkcja terenu: usługowo-handlowa i garaż wielokondygnacyjny;
2. wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,6;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulicy Dąbrowskiego: w odległości 5,0 m od granicy działki, z możliwością zabudowy pierzejowej;
4. szerokość elewacji frontowej: w układzie modularnym, dla modułów nieprzekraczających 75,0 m;
5. wysokość budynków: nieprzekraczająca 10,0 m.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej w uwadze zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1ZPU uwagi nie uwzględnia się. Postulowana w złożonej uwadze zmiana przeznaczenia



wschodniej części działki o nr 159/12, położonej w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 26/28, na tereny o funkcji usługowo-handlowej i garażu wielokondygnacyjnego nie jest możliwa, z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami Studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru planu”. Ponadto, stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium, dla wschodniej części przedmiotowej działki, została określona funkcja wiodąca tj. tereny zieleni urządzonej z programem usługowym – ZP.

W zakresie postulowanych w uwadze zmian: wskaźnika powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynków, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy uwagę uwzględniono częściowo.

Do projektu planu zostały wprowadzone ustalenia dopuszczające lokalizację budynków, dla których zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, z prawem wyłącznie do remontu.

W związku z powyższym w projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy.

#### **Uwaga nr 27**

- wpłynęła 21 lutego 2013 r.,
- dotyczy działek: nr 159/12 przy ul. Rzgowskiej 26/28 oraz nr 159/10 przy ul. Dąbrowskiego 4, obręb G-03,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 159/12 znajduje się w jednostce o symbolu 1U, w której ustala się przeznaczenie – tereny usług oraz w jednostce 1ZPU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług. Działka nr 159/10 znajduje się w całości w jednostce o symbolu 1ZPU, w której ustala się przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

**Pan Zbigniew Wiliński i p. Dariusz Piotr Witasia, architekci**, w swojej uwadze informują, że na przedmiotowych działkach prowadzone są inwestycje polegające na: budowie I etapu Fabrycznego Centrum Wyprzedaży Ubrań i Obuwia Markowych Firm, na którą wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-II.666.2012 z dnia 03.07.2012 r. oraz na budowie domów wielorodzinnych z garażem i usługami, na którą wydana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr WA.I.267.10 z dnia 13.05.2010 r. W treści uwagi wyszczególniono rozbieżności pomiędzy postanowieniami ww. decyzji o pozwoleniu na budowę, a ustaleniami projektu planu dla terenu 1ZPU w zakresie:

1. funkcji terenu: usługowo – handlowa z garażem wielokondygnacyjnym w decyzji i zieleni urządzonej z usługami w projekcie planu;
2. wskaźnika powierzchni zabudowy: 0,6 w decyzji, 0,2 w projekcie planu;
3. lokalizacji linii zabudowy;
4. linii rozgraniczających drogi 7KDD;
5. lokalizacji stacji transformatorowej wewnętrznej 15/04kV.

Na etapie docelowej koncepcji zabudowy działek o nr ewid. 159/12, 159/2, obr. G-03 uzgodniono z Architektem Miasta możliwość zabudowy pomiędzy budynkami zabytkowymi i stworzenie pierzei wzdłuż ul. Dąbrowskiego, co jest wytyczną dla opracowywanego obecnie projektu budowy I etapu Fabrycznego Centrum Wyprzedaży Ubrań i Obuwia Markowych Firm.

**Pan Zbigniew Wiliński i p. Dariusz Piotr Witasiak, architekci** w swojej uwadze wnioskowali, by w projekcie planu, teren działek nr 159/12 przy ul. Rzgowskiej 26/28 oraz 159/10 przy ul. Dąbrowskiego 4 oznaczony został w całości symbolem 1U (w miejsce dotychczasowego oznaczenia 1ZPU), na którym możliwa będzie realizacja przedsięwzięć zgodna z wydaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę o następujących parametrach :

1. funkcja terenu: usługowo-handlowa i garaż wielokondygnacyjny;
2. wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,6;
3. nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulicy Dąbrowskiego: w odległości 5,0 m od granicy działki, z możliwością zabudowy pierzejowej;
4. szerokość elewacji frontowej: w układzie modułowym, dla modułów nieprzekraczających 75,0 m;
5. wysokość budynków: nieprzekraczająca 10,0 m.

Autorzy uwagi wskazują, że brak proponowanych w uwadze zapisów uniemożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu i jego uporządkowanie, a zapisy wprowadzone obecnie w projekcie planu cyt.: „uniemożliwią uporządkowanie zabudowy wymienionych działek i usankcjonują chaos zabudowy w tej części Miasta”.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanej w uwadze zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1ZPU uwagi nie uwzględnia się. Postulowana w złożonej uwadze zmiana przeznaczenia wschodniej części działki o nr 159/12, oraz działki 159/10 na tereny o funkcji usługowo-handlowej i garażu wielokondygnacyjnego nie jest możliwa, z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami Studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru planu”. Ponadto, stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium, dla wschodniej części przedmiotowej działki, została określona funkcja wiodąca tj. tereny zieleni urządzonej z programem usługowym – ZP.

W zakresie postulowanych w uwadze zmian: wskaźnika powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynków, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy uwagę uwzględniono częściowo.

Do projektu planu zostały wprowadzone ustalenia dopuszczające lokalizację budynków, dla których zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, z prawem wyłącznie do remontu.

W związku z powyższym w projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy.

### **Uwaga nr 28**

- wpłynęła 21 lutego 2013 r.,
- dotyczy działki nr 159/10 przy ul. Dąbrowskiego 4, obręb G-03,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w całości w jednostce o symbolu 1ZPU, w której ustala się przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

**MONNARI TRADE S.A.** w swojej uwadze informuje, że na przedmiotowej działce przygotowana do realizacji jest inwestycja polegająca na budowie domów wielorodzinnych z garażem i usługami, na którą wydana została ostateczna decyzja o warunkach zabudowy nr WA.I.267.10 z dnia 13.05.2010 r. W treści uwagi wyszczególniono rozbieżności pomiędzy postanowieniami ww. decyzji o warunkach zabudowy, a ustaleniami projektu planu dla terenu 1ZPU w zakresie:

1. funkcji terenu: mieszkalno-usługowo-handlowa i garaż wielokondygnacyjny w decyzji oraz zieleni urządzonej z usługami w projekcie planu;
2. wskaźnika powierzchni zabudowy: 0,53 w decyzji oraz 0,2 w projekcie planu;
3. formy zabudowy: brak ograniczeń w decyzji oraz budynki wolnostojące w projekcie planu.

Inwestor wskazuje również, że docelowa koncepcja zabudowy działek o nr ewid. 159/12, 159/2, obr. G-03 została uzgodniona z Architektem Miasta i przewiduje stworzenie pierzei wzdłuż ul. Dąbrowskiego, co jest wytyczną dla opracowywanego obecnie projektu budowy domów wielorodzinnych z garażem i usługami. Ponadto podnoszą, że planowane przedsięwzięcie łączy się z inwestycją prowadzoną (przez firmę FAKTORY) na działce sąsiedniej, nr ewidencyjny 159/12 obręb G-03 przy ul. Rzgowskiej 26/28, na której w projekcie miejscowego planu określono przeznaczenie – teren zieleni urządzonej i usług, oznaczony symbolem 1ZPU. Firma „FAKTORY” Sp. z o.o. prowadzi inwestycję polegającą na budowie I etapu Fabrycznego Centrum Wyprzedaży Ubrań i Obuwia Markowych Firm, na którą wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-II.666.2012 z dnia 03.07.2012 r. Decyzja ta jest w sprzeczności z projektem planu miejscowego, w zakresie m.in. funkcji, wskaźnika powierzchni zabudowy, określenia innej linii zabudowy.

**MONNARI TRADE S.A.** w swojej uwadze stwierdza ponadto, że przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki w proponowanym kształcie będzie godziło m.in. w interes społeczny, interes mieszkańców Łodzi i jej okolic oraz interes strony, ponieważ: „podważy sens realizacji planowanej inwestycji, pozbawi mieszkańców Łodzi możliwości zamieszkania w nowoczesnych, ekonomicznych i ekologicznych domach wielorodzinnych, pozbawi inwestora oraz wykonawców i ich podwykonawców przyszłych dochodów z realizacji ww. inwestycji, przyczyni się do pogłębienia bezrobocia na łódzkim rynku pracy poprzez spowodowanie utraty miejsc pracy przez pracowników zatrudnionych przez inwestora, wykonawców i podwykonawców przy realizacji inwestycji oraz utraty przyszłych miejsc pracy związanych z usługami, jak również miejsc pracy związanych z obsługą nieruchomości, pozbawi możliwości zarobkowych wielu przedsiębiorców i mieszkańców Łodzi oraz okolic, pozbawi miasto Łódź wyższych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, pozbawi Skarb Państwa wyższych dochodów z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych oraz od osób fizycznych,

uniemożliwi rewitalizację całego terenu dawnej fabryki W. Stolarowa, negatywnie wpłynie na wizerunek Miasta i zniechęci potencjalnych inwestorów do lokowania swoich przedsięwzięć na terenie całego Miasta.

**MONNARI TRADE S.A.** w swojej uwadze wnioskowała, by w projekcie planu teren działki nr 159/10 przy ul. Dąbrowskiego 4 oznaczony został symbolem 1U (w miejsce dotychczasowego oznaczenia 1ZPU), na którym możliwa będzie realizacja przedsięwzięć zgodna z wydaną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę nr DAR-UA-III.666.2012 z dnia 03.07.2012 r., która została wydana na rzecz „FAKTORY” Sp. z o.o. oraz z wydaną ostateczną decyzją o warunkach zabudowy nr WA.I.267.10 z dnia 13.05.2010 r. o następujących parametrach :

1. funkcja terenu: usługowo-handlowa z możliwością zabudowy wielorodzinnej i garaż wielokondygnacyjny;

2. wskaźnik powierzchni zabudowy: nie większy niż 0,6;

3. nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Dąbrowskiego: w odległości 5,0 m od granicy działki, z możliwością zabudowy pierzejowej;

4. szerokość elewacji frontowej: w układzie modularnym, dla modułów nieprzekraczających 75,0 m;

5. wysokość budynków: nie wyżej niż wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki budynku usytuowanego na działce 159/2 obręb G-03.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W zakresie postulowanych w uwadze zmiany przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1ZPU uwagi nie uwzględnia się. Postulowana w złożonej uwadze zmiana przeznaczenia działki o nr 159/10, na tereny o funkcji usługowo-handlowej i garażu wielokondygnacyjnego nie jest możliwa, z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru planu”. Ponadto, stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium, dla wschodniej części przedmiotowej działki, została określona funkcja wiodąca tj. tereny zieleni urządzonej z programem usługowym – ZP.

W zakresie postulowanych w uwadze zmian: wskaźnika powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości budynków, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy uwagę uwzględniono częściowo.

Do projektu planu zostały wprowadzone ustalenia dopuszczające lokalizację budynków, dla których zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę, z prawem wyłącznie do remontu.

W związku z powyższym w projekcie planu nie zostały wprowadzone zmiany w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy.

#### **Uwaga nr 79**

- wpłynęła 21 lutego 2013 r.,
- dotyczy działki nr 226/2 przy ul. Rzgowskiej 35a, obręb G-03,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu przedmiotowa działka znajdowała się w jednostce o symbolu 25MWU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Północną oraz północno-zachodnią część przedmiotowej działki przewidziano jako poszerzenie ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu).

**Pan Ryszard Guzek, p. Marek Guzek oraz p. Janusz Guzek, współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości,** w swojej uwadze wnioskowali o wykup ich nieruchomości w związku z projektem przebiegu ul. Bednarskiej w bardzo bliskiej odległości od budynku głównego (ponad 100 letniego). Swoją prośbę uzasadniali obawą, że konstrukcja budynku nie wytrzyma obciążeń dynamicznych, jakie będą miały miejsce w trakcie eksploatacji obwodnicy. Autorzy uwagi sugerowali, że teren odzyskanej przez Miasto działki może być zagospodarowany np. na przystanek komunikacji miejskiej.

Składający uwagę wskazywali również, że planowane wyburzenie 4-piętrowej kamienicy zlokalizowanej po sąsiedzku przy ul. Rzgowskiej 35 cyt.: „utrudni zamieszkanie przebywających lokatorów”. Zwracali uwagę, że przedstawione ustalenia projektu planu uniemożliwiają zaprojektowanie wjazdu na nieruchomość tuż przed skrzyżowaniem.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienia:**

W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) i utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

W związku z wprowadzoną zmianą uwaga staje się bezpodstawną. Kwestie wykupu nieruchomości wynikającego z realizacji ustaleń planu nie są przedmiotem jego ustaleń.

#### **Uwaga nr 81**

- wpłynęła 22 lutego 2013 r.,
- dotyczy nowo projektowanego odcinka ul. Bednarskiej w kierunku ul. Rzgowskiej i projektowanego powiązania z ul. Dąbrowskiego, w tym nieruchomości przy ul. Łukasińskiego 4, położonej poza obszarem objętym projektem planu,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu planowano poszerzenie ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu).

**Pan Wojciech Rumian, pełnomocnik Arboretum Sp. z o.o.** wnosi o cyt.: „stwierdzenie dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem uwag do projektu planu w niżej wskazanej części projektu planu”.

W uwadze stwierdzono, że proponowana w projekcie planu rozbudowa i poszerzenie ul. Bednarskiej skutkować będzie: wzrostem natężenia ruchu ulicznego w rejonie zabudowanym osiedlami mieszkaniowymi oraz w okolicy parków: im. Legionów oraz

J. Dąbrowskiego i w rezultacie niekorzystnymi warunkami akustycznymi oraz uciążliwościami dla mieszkańców objętego planem terenu. Jak przewiduje Autor uwagi, zaistnieje również cyt.: „konieczność zastosowania kosztownych rozwiązań technologicznych wpływających na obniżenie emisji hałasu, co dodatkowo pogorszy walory estetyczne obszaru”.

**Pan Wojciech Rumian**, wyraża obawę, iż planowana inwestycja cyt.: „pozbawi objęty planem obszar opisanych powyżej atutów w postaci wysokiego udziału terenów zielonych, wpływającego pozytywnie na komfort życia mieszkańców oraz jest czynnikiem powodującym wzrost wartości ich mieszkań”. Powiązanie ul. Bednarskiej z ul. Dąbrowskiego, będące konsekwencją proponowanych rozwiązań wpłynie zdaniem Autora uwagi destrukcyjnie na Park J. Dąbrowskiego, będący miejscem wypoczynku dla okolicznych mieszkańców.

Autor uwagi wskazuje również na zrealizowaną przez Arboretum Sp. z o.o. inwestycję mieszkaniową na działce nr 19 przy ul. Łukasińskiego 4, obr. G-14, przewidując że przebudowa ul. Bednarskiej i jej połączenie z ul. Dąbrowskiego będzie miała bezpośredni, negatywny wpływ na wartość nieruchomości Spółki oraz na dynamikę sprzedaży lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach inwestycji Spółki. Ponadto, stwierdza, że konsekwencją takiej sytuacji będą realne straty finansowe Spółki, co upoważnia ją do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym w związku ze spadkiem wartości zbywanych lokali oraz złożenia wniosku o obniżenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

**Pan Wojciech Rumian, pełnomocnik Arboretum Sp. z o.o. wnosi zatem o cyt.: „pozostawienie ul. Bednarskiej w obecnym stanie i skierowanie ruchu komunikacyjnego na ul. Pabianicką i dalej do ul. Dąbrowskiego”**, co jak argumentuje cyt.: „pozwole na zachowanie parkowo-rekreacyjnego charakteru obszaru objętego planem oraz obszarów sąsiednich”.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) i utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

W zakresie postulowanego skierowania ruchu na ul. Pabianicką i dalej do ul. Dąbrowskiego” uwagę uwzględniono częściowo. Nie zostały wprowadzone zmiany w projekcie planu w tym zakresie. Ruch komunikacyjny będzie prowadzony ww. ulicami, ale także ul. Bednarska, jak dotychczas.

#### **Uwaga nr 83**

- wpłynęła 22 lutego 2013 r.,
- dotyczy nowo projektowanego przebiegu ul. Bednarskiej w sąsiedztwie działek nr 81/3 i 81/6 przy ul. Bednarskiej 26, obręb G-12, położonych poza obszarem objętym projektem planu,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu planowano poszerzenie ul. Bednarskiej do parametrów ulicy zbiorczej KDZ 2/2 (dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z dopuszczeniem realizacji przekroju 1/4, czyli jednej jezdni o czterech pasach ruchu). Na wysokości nieruchomości, przy ul. Bednarskiej 26 poszerzenie ulicy miało być przeprowadzone kosztem m.in. fragmentu działki nr 243 zlokalizowanej po północnej stronie ulicy. W liniach rozgraniczających ul. Bednarskiej dopuszczono lokalizację obustronnych chodników, ścieżki rowerowej, nasadzeń szpalerowych.

**Wspólnota Mieszkaniowa „Bednarska 26”, reprezentowana przez 55-ciu mieszkańców bloku przy ul. Bednarskiej 26 protestuje przeciwko budowie ul. Bednarskiej wg ariantów I i II.** Stwierdzają jednocześnie, że cyt.: „ul. Bednarska przebiega przez tereny objęte ochroną zabytków (...). Rozwój układu komunikacyjnego spowoduje wzmożenie ruchu i zwiększy uciążliwość dla mieszkających tam ludzi i żadne niskie nasadzenia szpalerowe tego nie wyeliminują”. Mieszkańcy wyrażają w uwadze obawę, że przybliżenie pasa drogowego do istniejących budynków do odległości nawet 2,9 m, z uwagi na zwiększone wibracje skutkować będzie destrukcją budynków, a także wymusi likwidację trawników, co w konsekwencji będzie zagrożeniem dla bezpieczeństwa dzieci z pobliskich domów dziecka, przedszkola i szkoły.

Ponadto, w uwadze stwierdzono, że cyt.: „przyjęte w Koncepcji Projektu Planu założenia opisowe dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska są niezrozumiałe i pełne frazesów i nieprawdziwych stwierdzeń”, podając przykłady zapisów zaczerpnięte z opisu koncepcji projektu planu.

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

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

#### **Wyjaśnienia:**

W uwadze odniesiono się do dwóch wariantów koncepcji projektu planu z 2011 r., a nie do wyłożonego do publicznego wglądu na początku roku 2013 r. projektu planu miejscowego.

W wyłożonym projekcie planu miejscowego wskazano przebieg ul. Bednarskiej, który został wybrany w trakcie przeprowadzonych w 2011 r. szeroko pojętych konsultacji, w tym społecznych.

W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na rezygnacji z przedstawionego w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu „nowego” przebiegu ul. Bednarskiej (oznaczonej symbolem 2KDZ) i utrzymaniu istniejącego korytarza ul. Bednarskiej przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości jej przebudowy jako drogi zbiorczej (Z) o parametrach technicznych dostosowanych do potrzeb ruchu, o przekroju 1/2 (jedna jezdnia i dwa pasy ruchu).

**II.** Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia uwag z pierwszego wyłożenia, projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały ponownie zaopiniowane i uzgodnione przez właściwe organy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 stycznia 2014 r. do 31 stycznia 2014 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 21 lutego 2014 r. **wpłynęło 12 uwag.**

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5839/VI/14 z dnia 06 marca 2014 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Rozpatrzenie Rady Miejskiej w Łodzi uwag częściowo nieuwzględnionych i nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Łodzi:

#### **Uwaga nr 1**

- wpłynęła 18 lutego 2014 r.,
- dotyczy działki nr 159/10 przy ul. Dąbrowskiego 4, obręb G-03,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajdowała się w całości w jednostce o symbolu 1ZPU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

**MONNARI TRADE S.A.** w swojej uwadze postuluje o wyłączenie działki nr 159/10 z zakresu ochrony zabytków z uwagi na decyzję Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr WUOZ-R 5140.112.2013 PU z 8.10.2013 r. Przedmiotowa decyzja umarza postępowanie w części dotyczącej wpisania do rejestru zabytków obszaru działki 159/10.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienia:**

Na mocy wskazanej w uwadze decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr WUOZ-R5140.112.2013 PU umorzono postępowanie w sprawie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości woj. łódzkiego zespołu budynków dawnej fabryki wyrobów bawełnianych „W. Stolarow”, usytuowanego w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 24, 26/28, 30, wraz z otoczeniem zabytku w granicach nieruchomości oznaczonych geodezyjnie jako działki o numerach: 75/4, 159/2, 159/10, 159/12, położone w obrębie G-3, w odniesieniu do nieruchomości usytuowanych w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 24, 30, oznaczonych geodezyjnie jako działki nr 75/4, 159/2 i 159/10 w obrębie G-3. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji zawarto konkluzję protokołu z kontroli przeprowadzonej w dniu 2.09.2013 r. zawierającą w odniesieniu do nieruchomości gruntowych (działki nr 159/2 i 159/10) propozycję cyt.: „utrzymanie nadzoru konserwatorskiego na poziomie zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

W projekcie planu przedmiotowa działka została objęta formą ochrony zabytków określoną w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.) tj. poprzez ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej założeń fabrycznych. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym w zakresie ustaleń ochronnych obejmujących zarówno zasięg wyznaczonej w projekcie planu strefy ochrony konserwatorskiej założeń fabrycznych, jak i zapisów dla obszaru położonego w jej granicach.

W związku z powyższym, kierując się przytoczoną powyżej sugestią cyt.: „utrzymanie nadzoru konserwatorskiego na poziomie zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”, wyrażoną w protokole z kontroli przeprowadzonej w dniu 2.09.2013 r., o której mowa w decyzji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr WUOZ-R5140.112.2013 PU uwagi nie uwzględniono, utrzymując zasięg wyznaczonej w projekcie planu strefy ochrony konserwatorskiej założeń fabrycznych w dotychczasowym kształcie, tj. obejmującym działkę nr 159/10, obręb G-3.

#### **Uwagi nr 2 i 6 (uwagi o jednakowej treści)**



- wpłynęły 18 lutego 2014 r.,
- dotyczą terenu oznaczonego symbolem 1ZPU,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu teren 1ZPU, przeznaczony był na tereny zieleni urządzonej i usług.

**uwaga nr 2 została wniesiona przez firmę MONNARI TRADE S.A.**

**uwaga nr 6 została wniesiona przez firmę „FAKTORY” sp. z o.o.**

**MONNARI TRADE S.A. oraz „FAKTORY” sp. z o.o.** podnoszą, że projekt planu jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r.

Zdaniem Składających uwagi, Studium (zał. 9) nie określa dla niniejszego terenu oznaczenia odpowiadającego przeznaczeniu terenu. Obecnie projektowane w planie miejscowym przeznaczenie terenu - 1ZPU nie jest zgodne z przeznaczeniem w Studium, ponieważ nie zostało scharakteryzowane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Wymóg zachowania zgodności projektu planu z zapisami studium, zawarty w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. Nr 647 z późn. zm.) jest spełniony. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte zostało uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Załącznikiem graficznym do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (Studium), który określa przeznaczenie terenów w strukturze funkcjonalnej miasta jest, zgodnie z rozdz. XV 4.5. oraz rozdz. XXIX Studium, załącznik nr 11, a nie załącznik nr 9, na który powołują się Składający uwagi. Zgodnie z treścią załącznika nr 11 „Kierunki zagospodarowania – struktura funkcjonalna miasta” teren 1ZPU, którego dotyczy uwaga położony jest w granicach terenu o przeznaczeniu ZP – terenów zieleni urządzonej z programem usługowym. Takie samo oznaczenie (ZP) widnieje również na powoływanym w uwadze rysunku stanowiącym załącznik nr 9 do Studium „Kierunki zagospodarowania – struktura przestrzenna miasta”. Wobec powyższego przeznaczenie terenu ustalone w projekcie planu, jako ZPU – tereny zieleni urządzonej i usług jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym w Studium.

**Uwaga nr 4**

- wpłynęła 18 lutego 2014 r.,
- dotyczy działki nr 159/10 przy ul. Dąbrowskiego 4, obręb G-03,
- w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajdował się w całości w jednostce o symbolu 1ZPU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

**MONNARI TRADE S.A.** zwraca uwagę, że zgodnie z Zarządzeniem nr 3884/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 marca 2013 r., w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwagę nr 28 uwzględniono częściowo, w wyniku czego w projekcie planu skierowanym do ponownego wyłożenia, w § 27 pkt 14 w granicach terenu 1ZPU

dopuszczono możliwość realizacji zabudowy, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę z prawem dokonywania wyłącznie jej przebudowy i remontu.

Firma składająca uwagę wskazuje, że wprowadzony zapis § 27 pkt 14 ogranicza możliwość zmiany w obiektach realizowanych na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę, które to zmiany mogą okazać się konieczne w niemożliwym do przewidzenia na dzień dzisiejszy zakresie.

Wnosi zatem, o uzupełnienie tego zapisu o możliwość dokonywania zmian dotyczących:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę,
  - charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji - bez możliwości ich powiększenia,
  - wszelkich innych zmian, które wymagają uzyskania dodatkowych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi,
  - zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- lub

o wyłączenie działki położonej w Łodzi ul. Dąbrowskiego 4 nr ewidencyjny 159/10, obręb G-3, z opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

**Wyjaśnienia:**

Uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym zmian zapisu § 27 pkt 14.

W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na zastąpieniu dotychczasowego brzmienia § 27 pkt 14, brzmieniem: „W granicach terenu 1ZPU dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, dla których zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę”.

Wprowadzenie zmian, o których mowa w uwadze (zmian zakresu objętego projektem zagospodarowania działki, charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz innych zmian, które wymagają uzyskania dodatkowych opinii, uzgodnień, pozwoleń) w stosunku do ustaleń zawartych w pozwoleniu na budowę wymagałoby wydania odrębnej decyzji o pozwoleniu na budowę, która musi być zgodna z przepisami prawa w dacie jej wydania.

Wejście w życie ustaleń niniejszego projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu będzie skutkowało możliwością dokonywania zmian, o których mowa w uwadze wyłącznie w zakresie zgodnym z ustaleniami planu.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie wyłączenia przedmiotowej działki z opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba opracowania planu miejscowego dla obszaru przedmiotowej działki pozostaje aktualna ze względu na konieczność objęcia ochroną konserwatorską, ustaleniami planu miejscowego, działki będącej częścią zespołu budynków dawnej fabryki wyrobów bawełnianych „W. Stolarow”.

Ponadto zmiana granic opracowania planu miejscowego polegająca na wyłączeniu z niego przedmiotowej działki wiązałaby się z koniecznością dokonania zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i koniecznością powtórzenia wszystkich etapów procedury sporządzania projektu planu, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spowodowałoby to wydłużenie okresu sporządzania projektu planu, co nie leży w interesie publicznym.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła 18 lutego 2014 r.,
- dotyczy działki nr 159/12 przy ul. Rzgowskiej 26/28, obręb G-03,
- zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce o symbolu 1U, w której ustalono przeznaczenie – tereny usług oraz w jednostce o symbolu 1ZPU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

„**FAKTORY**” sp. z o.o. zwraca uwagę, że na stronie 12 (pkt 10.1.a) zamieszczono obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- nr 1.1 - budynek dawnej przędzalni z wieżami wodnymi,
- nr 1.2 - budynek dawnej wilkowni,
- nr 1.3 - budynek dawnej kotłowni i apretury,
- nr 1.4 - budynek dawnej maszynowni,
- nr 1.5 - budynek dawnej farbiarni,
- nr 1.6 - budynek mieszkalny z oficynami,
- nr 1.7 - budynek dawnych składów towarów gotowych, stajni i kantoru,
- nr 1.8 - budynek zespołu budynków tkalni,
- nr 1.9 - budynek dawnej maszynowni,
- nr 1.10 - budynek dawnej kotłowni,
- nr 1.11 - budynek dawnej stolarni, ślusarni i składów,
- nr 1.12 - budynek dawnego składu towarów gotowych, maszynowni i biur tkalni,
- nr 1.13 - budynek dawnego składu przędzy, stróżówki i stołówki,
- nr 1.14- ściana zewnętrzna budynku dawnej szkoły,
- nr 1.15- brama wejściowa z fragmentem ogrodzenia,
- nr 1.16 - budynek dawnych biur przy tkalni.

Zgłaszający uwagę podnosi, że stan ten nie odpowiada faktycznemu z uwagi na zgodne z prawem wyburzenie budynków w oparciu o następujące decyzje:

- Prezydenta Miasta Łodzi UA III a/3/07 z 05.02.2007 r.;
- Prezydenta Miasta Łodzi nr II RUB/47/08 z 7.02.2008 r.

Wnosi zatem o uaktualnienie zapisu w planie.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy projektu planu w zakresie terenu 1U, na którym zlokalizowane są wskazane w uwadze obiekty nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 17.12.2013 r.

Zapisy § 8 ust. 10 pkt 1 lit a pozostają zgodne ze stanem faktycznym, bowiem przedmiotowe obiekty nadal widnieją w gminnej ewidencji zabytków. Jednocześnie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu są one ujęte w projekcie planu jako „obiekty do odtworzenia kubaturowego”. Szczególne wymogi ustalone dla obiektów objętych ochroną ustaleniemi planu zawartymi w § 8 ust. 12 pkt 1 lit. d i h jednoznacznie określają obowiązek ich odtworzenia.

Ustalenia projektu planu zostały pozytywnie uzgodnione przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła 18 lutego 2014 r.,
- dotyczy działki nr 159/12 przy ul. Rzgowskiej 26/28, obręb G-03,
- zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce o symbolu 1U, w której ustalono przeznaczenie – tereny usług oraz w jednostce o symbolu 1ZPU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej i usług.

#### **„FAKTORY” sp. z o.o. :**

1. Zwraca uwagę, że zgodnie z zarządzeniem nr 3884/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 marca 2013 r., w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwagę nr 28 uwzględniono częściowo, w wyniku czego w projekcie planu skierowanym do ponownego wyłożenia, w § 27 pkt 14 w granicach terenu 1ZPU dopuszczono możliwość realizacji zabudowy, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę z prawem dokonywania wyłącznie jej przebudowy i remontu.

Firma składająca uwagę wskazuje, że wprowadzony zapis § 27 pkt 14 ogranicza możliwość zmiany w obiektach realizowanych na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę, które to zmiany mogą okazać się konieczne w niemożliwym do przewidzenia na dzień dzisiejszy zakresie.

Wnosi zatem, o uzupełnienie tego zapisu o możliwość dokonywania zmian dotyczących:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę,
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji - bez możliwości ich powiększenia,
- wszelkich innych zmian, które wymagają uzyskania dodatkowych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi,
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

2. Zwraca uwagę, że zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi nr 3884/VI/13 z dnia 8 marca 2013 r., sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwaga nr 26 miała być uwzględniona częściowo.

W projekcie miejscowego planu skierowanym do ponownego wyłożenia w granicach terenu 1U nie uwzględniono dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę z prawem dokonywania wyłącznie ich przebudowy i remontu.

Firma składająca uwagę wskazuje, że brak takiego zapisu ogranicza możliwość zmiany w obiektach realizowanych na podstawie ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę, które to zmiany mogą okazać się konieczne w niemożliwym do przewidzenia na dzień dzisiejszy zakresie.

Firma wnosi o wprowadzenie dla terenu 1U zapisu o dopuszczeniu możliwości realizacji zabudowy, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę z prawem dokonywania wyłącznie jej przebudowy i remontu oraz uzupełnienie tego zapisu o możliwość dokonywania zmian dotyczących:

- zakresu objętego projektem zagospodarowania działki, dla której zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę,
- charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji - bez możliwości ich powiększania,
- wszelkich innych zmian, które wymagają uzyskania dodatkowych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi,
- zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,

lub

o wyłączenie działki położonej w Łodzi przy ul. Rzgowskiej 26/28, nr ewidencyjny 159/12 obręb G-03, z opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Podnosi również, że uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę określa inne linie rozgraniczające ulicy 7KDD1/2 ze względu na zabudowę.

Uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę uniemożliwia przejście pieszym pasażem łączącym teren ulicy 7KDD1/2 z terenem ulicy 4KDL1/2+T.

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

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

**Wyjaśnienia:**

Uwagę uwzględniono w zakresie dotyczącym zmian zapisu § 27 pkt 14.

W projekcie planu wprowadzono zmianę polegającą na zastąpieniu treści § 27 pkt 14 brzmieniem: „W granicach terenu 1ZPU dopuszczono możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, dla których zostały wydane ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę”.

Wprowadzenie zmian, o których mowa w uwadze (zmian zakresu objętego projektem zagospodarowania działki, charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części oraz innych zmian, które wymagają uzyskania dodatkowych opinii, uzgodnień, pozwoleń) w stosunku do ustaleń zawartych w pozwoleniu na budowę wymagałoby wydania odrębnej decyzji o pozwoleniu na budowę, która musi być zgodna z przepisami prawa w dacie jej wydania.

Wejście w życie ustaleń niniejszego projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu będzie skutkowało możliwością dokonywania zmian, o których mowa w uwadze wyłącznie w zakresie zgodnym z ustaleniami planu.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie wyłączenia przedmiotowej działki z opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba opracowania planu miejscowego dla obszaru przedmiotowej działki pozostaje aktualna ze względu na konieczność objęcia ochroną konserwatorską ustaleniami planu miejscowego działki będącej częścią zespołu budynków dawnej fabryki wyrobów bawełnianych „W. Stolarow”.

Ponadto zmiana granic opracowania planu miejscowego polegająca na wyłączeniu z niego przedmiotowej działki wiązałaby się z koniecznością dokonania zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i koniecznością powtórzenia wszystkich etapów procedury sporządzania projektu planu określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Spowodowałoby to wydłużenie okresu sporządzania projektu planu, co nie leży w interesie publicznym.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie ustaleń dla terenu 1U. Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy projektu planu w zakresie terenu 1U nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 17.12.2013 r.

Uwagi nie uwzględniono w zakresie ustaleń dla terenu 7KDD 1/2. Zapisy projektu planu w zakresie terenu 7KDD 1/2 i lokalizacji jego linii rozgraniczających nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 17.12.2013 r.

#### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła 20 lutego 2014 r.,
- dotyczy trybu ogłoszenia i wyłożenia projektu planu.

**Pani Anna Bednarczyk-Wągrowska** w swojej uwadze podnosi, że powtórne wyłożenie projektu planu zagospodarowania przestrzennego dokonane zostało w sposób niezgodny z przepisami prawa, z naruszeniem art. 8 ust. 6 pkt 2, 3, 4 ustawy o dostępie do informacji publicznej. Składająca uwagę wskazuje, że podmiot udostępniający obwieszczenie o powtórnym wyłożeniu planu nie umieścił w Biuletynie Informacji Publicznej:

- danych określających tożsamość osoby, która wytworzyła informację lub odpowiada za jej treść;
- danych określających tożsamość osoby, która wprowadziła informację do BIP;
- oznaczenia czasu wytworzenia informacji i czasu jej udostępnienia.

Składająca uwagę podnosi, iż wskazane powyżej naruszenia prawa powodują wadliwość wyłożenia projektu planu i wnosi o prawidłowe wyłożenie projektu planu w Biuletynie Informacji Publicznej.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Uwaga jest bezprzedmiotowa. Nie dotyczy ustaleń projektu planu będących przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 17.12.2013 r.

Plany miejscowe sporządza się w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej, w art. 17 ściśle określono m.in. sposób w jaki ogłasza się o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Ogłoszenia dokonuje się poprzez obwieszczenie oraz poprzez publikację ogłoszenia w miejscowej prasie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. O wyłożeniu do publicznego wglądu ogłasza się na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia projektu planu. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podaje się termin oraz miejsce wyłożenia, przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz informację o możliwości i terminie składania uwag. W tym przypadku ogłoszenie o ponownym wyłożeniu ukazało się w miejscowej prasie 17 grudnia 2013 r. Obwieszczenie zostało zawieszono na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Dodatkowo (poza wymogiem ustawowym) obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z materiałem, który zgodnie z ustawą podlega wyłożeniu.

Z ustaleniami projektu planu można było zapoznać się w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w czasie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 2 stycznia 2014 r. do 31 stycznia 2014 r. (zgodnie z ustawą projekt planu wykładany jest na co najmniej 21 dni). Dyskusja publiczna została zorganizowana 7 stycznia 2014 r. Uwagi do projektu planu można było składać przez cały okres trwania wyłożenia oraz jeszcze do 21 lutego 2014 r. (zgodnie z ustawą uwagi do projektu planu można wносить w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia).

#### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła 20 lutego 2014 r.,
- dotyczy sposobu udostępnienia projektu planu.

**Pani Magdalena Kaczorowska** w swojej uwadze podnosi, że powtórne udostępnienie planu zagospodarowania przestrzennego było nieprawidłowe, ze względu na brak możliwości otworzenia projektu graficznego planu bez „wtyczki”, która zdaniem Wnoszącej uwagę nie jest udostępniona publicznie na stronie BIP, na której jest zakodowana mapa planu. Jednocześnie po wydaniu dyspozycji otwarcie mapy planu pojawia się informacja „do wyświetlenia treści tego typu konieczna jest wtyczka”. Brak jest informacji jaka to ma być wtyczka, gdzie można ją uzyskać, czy jest to aplikacja darmowa czy odpłatna.

Zdaniem Składającej uwagę umieszczenie w BIP informacji, z której nie można skorzystać bez dodatkowych, specjalnych „wtyczek”, które nie są dostępne na stronie czyni taką informację nie opublikowaną i pozbawia obywateli możliwości zapoznania się z projektem planu. Powyższe, wg Pani Magdaleny Kaczorowskiej, narusza przepis § 7 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18.01.2007 r. w sprawie Biuletynów Informacji Publicznej.

Składająca uwagę żąda ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Uwaga jest bezprzedmiotowa. Nie dotyczy ustaleń projektu planu będących przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 17.12.2013 r.

Plany miejscowe sporządza się w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ustawie tej, w art. 17 ściśle określono m. in. sposób w jaki ogłasza się o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Ogłoszenia dokonuje się poprzez obwieszczenie oraz poprzez publikację ogłoszenia w miejscowej prasie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. O wyłożeniu do publicznego wglądu ogłasza się na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia projektu planu. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podaje się termin oraz miejsce wyłożenia, przeprowadzenia dyskusji publicznej oraz informację o możliwości i terminie składania uwag. W tym przypadku ogłoszenie o wyłożeniu ukazało się w miejscowej prasie 17 grudnia 2013 r. Obwieszczenie zostało zawieszona na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Z ustaleniami projektu planu można było zapoznać się w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w czasie trwania wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 2 stycznia 2014 r. do 31 stycznia 2014 r. (zgodnie z ustawą projekt planu wykładany jest na co najmniej 21 dni). Dyskusja publiczna została zorganizowana 7 stycznia 2014 r. Uwagi do projektu planu można było składać przez cały okres trwania wyłożenia oraz jeszcze do 21 lutego 2014 r. (zgodnie z ustawą uwagi do projektu planu można wносить w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia).

Wychodząc poza ramy ustawy oraz narzucone przez nią zasady przeprowadzania procesu wyłożenia obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi wraz z materiałem, który zgodnie z ustawą podlega wyłożeniu.

Na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej ([www.mpu.lodz.pl](http://www.mpu.lodz.pl), w zakładce BIP) zamieszcza się wyłącznie formaty plików dopuszczonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 526).

Wszelkie informacje natury technicznej, w tym niezbędne do oglądania publikacji oprogramowanie i wtyczki publikowane są na odpowiednich podstronach strony głównej zgodnie z informacją umieszczoną na stronie głównej. Użyty do publikacji format danych jest dopuszczony przez rozporządzenie i wręcz zalecany do tego typu materiałów.

#### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła 21 lutego 2014 r.,
- dotyczy działki nr 19, obręb G-14,
- poza granicami projektu planu.

**Wspólnota Mieszkaniowa ARBORETUM** zgłasza uwagę do projektu planu w części obejmującej nowoprojektowany przebieg ulicy Bednarskiej, w sąsiedztwie nieruchomości położonej przy ul. Łukasińskiego 4 w Łodzi, nie zgadzając się na przebieg drogi w sąsiedztwie działki nr 19, obręb G-14.

Składający uwagę przytacza ustalenia Studium, zgodnie z którymi teren, którego dotyczy uwaga stanowi „strefę zieleni”, dla której ustala się: zakaz lokalizacji budynków;



zachowanie i/lub wprowadzenia nasadzeń zielenią wysoką oraz lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji, w szczególności dzieci i młodzieży.

W swojej uwadze Wspólnota Mieszkaniowa ARBORETUM wnosi o zmianę przeznaczenia obszaru opisanego w przewidzianym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ul. Bednarskiej i zaproponowanie alternatywnego rozwiązania. Swój wniosek uzasadnia względami ochrony środowiska.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienia:**

Uwaga jest bezprzedmiotowa. Teren, którego dotyczy uwaga położony jest poza granicami obszaru projektu planu. Uwaga nie dotyczy zatem ustaleń projektu planu będących przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 17.12.2013 r.

#### **Uwaga nr 12**

- wpłynęła 21 lutego 2014 r.,
- dotyczy działki nr 222/5 i okolicznych przy ul. Szarej 7, obręb G-3,
- zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostce o symbolu 24MWU, w której ustalono przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

**Pan Paweł Wendel** w swojej uwadze informuje, że działka, której dotyczy jego uwaga zlokalizowana jest w rejonie oznaczonym jako 24MWU. Ponadto składający uwagę przytacza zapisy:

1. § 13 pkt 3 lit. a, w którym narzucono minimalną powierzchnię działek jako min. 600 m<sup>2</sup>. Jednocześnie zwraca uwagę, że ponad 1/3 działek na tym terenie nie przekracza powierzchni 500 m<sup>2</sup>, a istnieją takie działki, których powierzchnia jest mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>. Składający uwagę twierdzi, że wyznaczenie minimalnej powierzchni działki (nowo wydzielonych, czy scalonych) tak odbiegającej powierzchniowo od znacznej ilości działek sąsiadujących, należy uznać za niezgodne z zachowaniem ładu przestrzennego (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i wnosi o zmianę zapisu planu w zakresie minimalnej powierzchni działek.

2. § 15 ust. 5 pkt 1, w którym ustalono wskaźniki ilości miejsc postojowych na działce w stosunku np. do ilości lokali mieszkalnych w przypadku budynków wielorodzinnych lub powierzchni użytkowej w przypadku lokali biurowych i administracyjnych odpowiednio: 1, 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny i 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> pow. lokalu biurowego. Składający uwagę twierdzi, że przy występujących na przedmiotowym terenie działkach o powierzchniach 500 m<sup>2</sup> i 400 m<sup>2</sup> wymóg zachowania takiego wskaźnika spowoduje niemożliwość przeprowadzania jakichkolwiek robót budowlanych zmieniających charakterystyczne parametry jak: kubatura, pow. zabudowy, itd. z uwagi na nierealność spełnienia parametrów dotyczących miejsc postojowych w projekcie zagospodarowania terenu przygotowanym do danej inwestycji. Wnosi o zmniejszenie wskaźnika miejsc postojowych dla działek z lokalami mieszkalnymi do poziomu 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny i np. 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, z dopuszczeniem lokalizacji tych miejsc w granicy nieruchomości. Jak argumentuje Składający uwagę, rozpatrywany teren jest zgodny z powstającym planem zagospodarowania terenem zabudowy śródmiejskiej, gdzie należałoby przyjąć, że większość osób poruszać się będzie korzystając z miejskich środków transportu.

3. § 15 ust. 5 pkt 2, w którym ustalono ilość miejsc postojowych dla rowerów w stosunku do miejsc postojowych dla samochodów. Składający uwagę podnosi, iż w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wskazane jest tylko, jakie parametry winno mieć stanowisko postojowe dla samochodów osobowych i jak powinno być usytuowane, w związku z czym wnosi by w opracowanym planie miejscowym wyznaczyć parametry miejsc postojowych przeznaczonych dla rowerów oraz ich usytuowanie na działkach lub wskazać wg jakich przepisów odrębnych je stosować. Uniknięcie powyższego, jak twierdzi Składający uwagę, może przyczynić się do późniejszych konfliktów pomiędzy np. projektantami, a inwestorami, czy organami administracji, z uwagi na brak jasnych i czytelnych wytycznych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i przepisach odrębnych.

4. § 21 ust. 6 pkt 5 lit. g, w którym ustalono wysokość zabudowy m.in. dla terenu 24MWU, na 5 kondygnacji i jednocześnie nie mniej niż 11,0 m i nie więcej niż 16,0 m, natomiast dla kwartału bliźniaczego 20MWU leżącego również wzdłuż ul. Rzgowskiej ten sam wskaźnik wynosi odpowiednio: 5 kondygnacji i jednocześnie nie mniej niż 11,0 m i nie więcej niż 18,0 m. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie identycznego parametru odnoszącego się do wysokości maksymalnej, tj. do 18,0 m, z uwagi na fakt, że dwa sąsiadujące kwartały, leżące dodatkowo wzdłuż ul. Rzgowskiej, gdzie występuje zabudowa pierzejowa ciągła winny mieć możliwość zabudowy budynkami o takich samych parametrach, aby powstająca, zmieniająca się w przyszłości pierzeja zyskała w miarę jednolity charakter. Dodatkowo narzucenie w opracowywanym planie miejscowym obowiązku lokalizacji w parterach budynków wzdłuż ulicy Rzgowskiej lokali usługowych, może powodować zwiększenie wysokości całego budynku.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienia:**

Uwaga jest bezprzedmiotowa. Zapisy projektu planu w zakresie terenu 24MWU nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, zgodnie z treścią ogłoszenia i obwieszczenia o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu z dnia 17.12.2013 r.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr LXXXVIII/1823/14

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 4 czerwca 2014 r.

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

1. Zadania własne gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące m.in.:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: St. Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. J. Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej oraz Placu Reymonta oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż w rozwiązaniach planu wprowadzono szereg rozwiązań związanych z rozbudową i przebudową układu drogowego, przebudową systemu odprowadzania ścieków, rozwoju zainwestowania na terenach dotychczas niezagospodarowanych wymagających urządzenia dróg i budowy sieci infrastruktury technicznej. Realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociągnie za sobą wydatki z budżetu Miasta.

2. Inwestycje z zakresu dróg, ulic i placów.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne: ulice zbiorcze, lokalne i dojazdowe, publiczne ciągi piesze, publiczne ciągi pieszo-jezdne. W obszarze planu wyznaczono obszar przestrzeni publicznej z obowiązkiem urządzenia publicznego placu.

Realizacja inwestycji z zakresu dróg, ulic i placów obciążających budżet Miasta, obejmować będzie wykup gruntów pod projektowane i przebudowywane drogi, urządzenie nawierzchni jezdni i chodników, oświetlenia, urządzenia publicznego placu.

Oświetlenie ulic podlega zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie poprzedzone musi być koncepcją zaopatrzenia w energię zgodną z zamierzeniami gminy i ujętą w planach inwestycyjnych gestora sieci.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, służącej zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę terenów zainwestowanych;
- 2) budowy rozdzielczego systemu odprowadzania ścieków, w tym budowę kolektora deszczowego i kanałów deszczowych w ulicach, rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej w zakresie: budowy sieci gazowej, elektroenergetyki, m. in. przebudowa sieci, rozbudowy sieci telekomunikacyjnych będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy miasta lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

#### 4. Finansowanie inwestycji.

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu Miasta;
- 2) z środków zewnętrznych:
  - a) współfinansowane w ramach m.in.: funduszy pomocowych Unii Europejskiej,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno–prawnym lub w formie partnerstwa publiczno–prywatnego, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) kredytów i pożyczek bankowych.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym Miasta, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miejską w Łodzi, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju Miasta.

Miasto wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskiwania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jego zadań własnych.