

**UCHWAŁA NR VI/211/19
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 6 marca 2019 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.

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

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

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

§ 3.1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

- a) występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej,
- b) rozbudowy zabytku oraz odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych zabytku;
- 16) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 10 m;
- 17) meble miejskie – formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygradzenia, z wyłączeniem reklam;
- 18) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 19) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 20) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 21) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 22) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa w danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa dopuszczalny sposób wykorzystania terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 23) system NCS – system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 24) system RAL – system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 25) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których pierwsza liczba oznacza numer porządkowy kwartału, druga liczba – numer porządkowy terenu, litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu, a dla terenów dróg liczba lub liczba z wyróżnikiem literowym oznacza numer porządkowy terenu, a litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu;
- 26) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 27) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 28) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 29) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez zrzutowanie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 30) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 31) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 32) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², z zastrzeżeniem:
 - terenów 25.2.U i 25.3.U, w których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² przeznaczonych wyłącznie do prowadzenia handlu targowiskowego,
 - terenu 25.1.PP, w którym w ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu dopuszcza się lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² wyłącznie w formie handlu targowiskowego na zasadach określonych w § 27 ust. 3,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne terenów MW/U i MW/Uh:
 - tereny zieleni urządzonej,
 - tereny rekreacji;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej; zakaz ten nie dotyczy portierni,
 - c) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej na działce budowlanej o szerokości frontu mniejszej niż 6 m,
 - d) dopuszczenie stosowania ustaleń dla zabudowy frontowej w pasie terenu określonym w ustaleniach szczegółowych zwiększonym o nie więcej niż 20% wyłącznie w przypadku potrzeby powiązania funkcjonalnego nowo projektowanego budynku z budynkiem istniejącym,

- e) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - f) dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniających wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanych w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanych w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej,
 - g) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w terenach: UO, U/M, 14.1.U i UKR;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
 - c) dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniających wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczających maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągających minimalnej intensywności albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych i placów publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:
 - wysokość parteru minimum 4 m,
 - wyodrębnienie kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem lub innym działaniem architektonicznym,
 - zwieńczenie ściany gzymsem, attyką lub innym działaniem architektonicznym,
 - b) dla garaży lokalizowanych zgodnie z liniami zabudowy od strony dróg publicznych i placów publicznych obowiązek realizacji elewacji frontowej zgodnie z ustaleniami lit. a,
 - c) nakaz realizacji podcieni oraz prześwitów w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez prześwity lub podcienia w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

- d) nakaz ukształtowania wskazanych na rysunku planu elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
- wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, witryn lub detalu architektonicznego,
 - montaż instalacji artystycznych lub wykonanie muralu,
 - zagospodarowanie zielenią,
- e) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla:
- ryzalitowej kompozycji elewacji frontowej pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% długości ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 4 m,
 - podcieni lub loggii,
 - elewacji kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową,
- f) dopuszczenie przekroczenia maksymalnej wysokości elewacji frontowej określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów o nie więcej niż 4 m wyłącznie jej elementami, takimi jak: zwieńczenia ryzalitów elewacji lub wykuszy, detale ozdobne attyki lub inne elementy dekoracyjne,
- g) zakaz realizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
- h) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku, jak:
- balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, instalacja artystyczna, podpora konstrukcyjna, łącznik,
 - elementy wejścia do budynku, elementy wystroju architektonicznego elewacji, elementy służące likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny – wyłącznie w przypadku budynków istniejących, z zastrzeżeniem wymagań dla zabytków określonych w § 6;
- 6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno–cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian, spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki w elewacji frontowej naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej – 8017, ciemnozielonej – 6005, oliwkowozielonej – 6003 lub 6013, pistacjowej – 6019, kości słoniowej – 1014 lub perłowej – 1013, białej lub czarnej – 9001–9005,

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

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

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Numer wpisu do rejestru
R.4.1	ul. Gdańska 13	Więzienie Carskie/ obecnie Muzeum Tradycji Walki Niepodległościowych	A/20
R.13.01	ul. Gdańska 33/ al. 1 Maja 8	Kamienica Antona i Ewy Rybak	A/29

R.13.02	ul. Więckowskiego 41	Polskie Gimnazjum Męskie Towarzystwa „Uczelnia”/ obecnie I Liceum Ogólnokształcące	A/364
R.14.01	ul. Wólczańska 5	Dom redutowo– weselny/ obecnie Teatr Lalek „Arlekin”	A/356
R.14.02	ul. Gdańska 32	Zespół pałacowy Karola Poznańskiego/ obecnie Akademia Muzyczna, obejmujący: - pałac wraz z podjazdem przy elewacji północnej oraz schodami zewnętrznymi przy elewacji wschodniej, południowej i zachodniej, - park w granicach nieruchomości dz. ewid. nr 425, - budynek kordegardy, z wykluczeniem parterowej przybudówki przy elewacji wschodniej, - ogrodzenie zespołu pałacowo – parkowego, obejmujące część północną wzdłuż al. 1go Maja oraz część zachodnią wzdłuż ulicy Gdańskiej, z wyłączeniem 7 południowych przęseł.	A/306
R.19.01	ul. Więckowskiego 36	Pałac Maurycego Poznańskiego/ obecnie Muzeum Sztuki	A/42
R.19.02	ul. Gdańska 51/53	Willa Rudolfa Kellera	A/299
R.20.01	ul. Gdańska 38	Zespół Pałacowy G.K. Kipera/ obecnie Państwowa Inspekcja Handlowa	A/288
R.20.02	ul. Gdańska 42	Kamienica Michała Kipera (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	A/104
R.20.03	ul. Zielona 21	Willa Jakuba Wiwe/ obecnie Przedszkole Miejskie Nr 8	A/287
R.27.01	ul. Wólczańska 31/33	Willa Leopolda Kindermanna/ obecnie Miejska Galeria Sztuki	A/30
R.28.01	al. Kościuszki 1/ Zielona 8	Kamienica Wielkowiejska Mieczysława Pinkusa	A/17
R.28.02	ul. Zielona 10/ Wólczańska 18	Kamienica Mieczysława Pinkusa	A/25

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

Numer kwartału	Adres
----------------	-------

5	ul. Gdańska 28
20	ul. Wólczańska 13/ Więckowskiego 22
20	ul. Wólczańska 19

e) nakaz zachowania oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w tabeli miejsc pamięci narodowej w granicach działki, na której są zlokalizowane, w sposób zapewniający bezpośredni dostęp do nich z przestrzeni publicznej:

Numer kwartału	Adres	Miejsce pamięci narodowej
4	ul. Gdańska 13	tablica upamiętniająca więzienia: polityczne carskiej Rosji, rewolucyjne więzienie polityczne II Rzeczypospolitej i więzienie dla kobiet w okresie okupacji hitlerowskiej
27	ul. Wólczańska 37/ 6 Sierpnia 9	tablica poświęcona Marii Jasińskiej

4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez:

a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,

b) dla ogrodzeń i ogrodów - dopuszczenie prowadzenia wyłącznie robót budowlanych uwzględniających cechy historyczne oraz zachowujących kompozycyjne powiązania z zabytkowym otoczeniem,

c) dla budynków - dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:

- odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,

- remoncie i przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, w tym zmianie geometrii dachu, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5-7 oraz w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytków,

d) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 5-7 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków;

5) dopuszcza się remont i przebudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:

a) zakaz termomodernizacji elewacji budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,

b) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię, proporcje podziałów oraz materiał stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku, z zastrzeżeniem lit. d,

c) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:

- poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, z zastrzeżeniem lit. d,

- w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,

d) realizacja okien połaciowych w sposób kontynuujący zasady kompozycji elewacji,

e) realizacja witryn w parterze przy zachowaniu zasad kompozycji elewacji,

f) likwidacja otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend,

- g) montaż urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
 - h) realizacja balkonów na elewacji frontowej, a w pozostałych elewacjach również tarasów, wykuszy i loggii w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:
- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
 - b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami oraz zadaszeń podwórzy lub dziedzińców w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku;
- 7) dopuszcza się nadbudowę, w tym zmianę geometrii dachu budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych w szczególnym zakresie działań w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem zasad określonych w tych ustaleniach oraz poniższych warunków:
- a) realizacja nadbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz dopuszczenie stosowania formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od zachowanych cech historycznych,
 - b) realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
 - c) nadbudowa o 1 kondygnację o wysokości do 4 m,
 - d) stosowanie jednego materiału elewacyjnego na co najmniej 80% powierzchni elewacji nadbudowy,
 - e) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację oraz elementów wyniesionych ponad dach zabytku, takich jak: attyki, szczyty i ryzality;
- 8) wskazuje się budynek stanowiący dobro kultury współczesnej, zlokalizowany w terenie 21.1.MW/U i oznaczony na rysunku planu symbolem D.21.01, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania oryginalnych zasad kompozycji elewacji i bryły przy przebudowie i remoncie, rozbudowie oraz nadbudowie.

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

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
- a) tereny dróg publicznych: KDZ, KDL, KDD+T i KDD,
 - b) tereny placów publicznych PP,
 - c) tereny zieleni urządzonej publicznej ZP,
 - d) droga wewnętrzna 5.6.KDW,
 - e) ciągi piesze KDX,
 - f) prześwity stanowiące ogólnodostępne ciągi piesze w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dla odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni oznaczonych na rysunku planu ustala się:
- a) nakaz zapewnienia drzew w ilości minimum 2 sztuk na każde pełne 20 m bieżących długości odcinka ulicy, w dowolnym rozłożeniu w przestrzeni ulicy,
 - b) nakaz zagospodarowania minimum 15% powierzchni odcinka ulicy w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenów wynika inaczej,
 - c) nakaz stosowania wyłącznie nawierzchni rozbiegających na części drogi przeznaczonej do ruchu pojazdów,

- d) nakaz wyposażenia w meble miejskie co najmniej w postaci ławek, koszy na śmieci oraz stojaków na rowery,
 - e) dopuszczenie realizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz instalacji artystycznych,
 - f) nakaz realizacji minimum 15% powierzchni odcinka ulicy jako odcinka o znacznie zwiększonym udziale zieleni, zgodnie z pkt. 4;
- 4) dla odcinków ulic o znacznie zwiększonym udziale zieleni ustala się dodatkowo:
- a) nakaz zagospodarowania w formie wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej służącej komunikacji oraz miejskiemu wypoczynkowi, powiązanej przestrzennie z przyległymi terenami: zieleni urządzonej publicznej, usług nauki i szkolnictwa oraz ciągów pieszych, zaakcentowanej za pomocą oświetlenia,
 - b) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych dla samochodów na powierzchni maksimum 10% powierzchni odcinka ulicy;
- 5) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych:
- a) związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji – wyłącznie w terenach: PP, ZP i KDD,
 - b) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak ogródki gastronomiczne, szopki – wyłącznie w terenach PP, ZP i dróg publicznych,
 - c) innych obiektów w formie:
 - obiektów usługowo-handlowych – wyłącznie w terenach: 5.16.PP, 27.1.PP i ZP,
 - sanitariatów – wyłącznie w terenach ZP;
- 6) w strefach wspólnego zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu – nakaz zagospodarowania przestrzeni jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni.

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

- 1) struktura układu komunikacyjnego:
- a) podstawowy układ komunikacyjny – drogi publiczne zbiorcze okalające obszar opracowania i zapewniające powiązania międzydzielnicowe komunikacji kołowej: 1a.KDZ, 1b.KDZ – ul. Karskiego – ul. Żeligowskiego,
 - b) ulice zapewniające międzydzielnicowe powiązania komunikacji zbiorowej o znaczeniu ogólnomiejskim – drogi publiczne dojazdowe z tramwajem:
 - 1a.KDD+T, 1b.KDD+T i 1c.KDD+T – ul. Gdańska,
 - 2a.KDD+T, 2b.KDD+T, 2c.KDD+T i 2d.KDD+T – ul. Zielona,
 - 3a.KDD+T i 3b.KDD+T – ul. Legionów,
 - c) ulice stanowiące wewnętrzny układ komunikacji kołowej – drogi publiczne lokalne:
 - 1a.KDL i 1b.KDL – ul. Żeromskiego,
 - 2.KDL – ul. Wólczańska,
 - 3.KDL – ul. Próchnika,
 - 4a.KDL i 4b.KDL – ul. 1-go Maja,
 - 5a.KDL i 5b.KDL – ul. Więckowskiego,
 - 6.KDL – ul. 6-go Sierpnia,
 - d) ulica obsługująca obszar Placu Barlickiego – droga publiczna dojazdowa 6.KDD – ul. Mała,
 - e) ulice służące głównie dojazdowi do nieruchomości – drogi publiczne dojazdowe:
 - 1a.KDD, 1b.KDD, 1c.KDD i 1d.KDD – ciąg ulic Lipowej – Próchnika,
 - 2a.KDD, 2b.KDD, 2c.KDD i 2d.KDD – ul. Pogonowskiego,

- 3a.KDD, 3b.KDD, 3d.KDD, 3e.KDD i 3f.KDD – ciąg ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich – ul. św. Jerzego, z nowo projektowanym odcinkiem 3c.KDD łączącym obie ulice,
 - 4a.KDD i 4b.KDD – al. 1-go Maja,
 - 5.KDD – ul. Wólczańska,
- f) układ powiązań wewnątrzkwartałowych:
- droga wewnętrzna 5.6.KDW,
 - drogi oraz dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej publicznej ZP oraz placów publicznych PP,
 - ciągi piesze (3.2.KDX i 13.7.KDX),
 - prześwity stanowiące ogólnodostępne ciągi piesze w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji;
- 2) podział funkcjonalny układu komunikacyjnego:
- a) ulice wymienione w pkt 1 lit. a-d wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego,
 - b) ulice i tereny komunikacji wymienione w pkt 1 lit. e i f wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku;
- 3) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych oraz z uwzględnieniem wymagań określonych w § 7;
- 4) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogi – minimum 4 m, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.
2. Dopuszcza się realizację kolejowego tunelu średnicowego wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami w granicach obszaru objętego planem.

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

1) dla samochodów osobowych:

a) dla mieszkań:

- w kwartałach oznaczonych numerami 5, 8, 14, 20 i 28 – od 0,5 do 1 miejsca na każde mieszkanie,
- w pozostałych kwartałach – od 0,5 do 1,5 miejsca na każde mieszkanie,

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

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

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

e) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² przeznaczonych wyłącznie do prowadzenia handlu targowiskowego – od 5 do 50 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,

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

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

- w kwartałach oznaczonych numerami 5, 8, 14, 20 i 28 – od 3 do 10 ogólnodostępnych miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,

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

2) dla rowerów – minimum:

- a) dla mieszkań – 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla budynków handlowych – 6 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- c) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 2 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- d) dla pozostałych usług – 5 miejsc na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca,
- e) dla przestrzeni publicznych i zieleni urządzonej publicznej – 3 miejsca na każde 1 000 m² powierzchni terenu, nie mniej jednak niż 6 miejsc.

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

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

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

3. Dla zabudowy w terenach MW/Uh, budynków istniejących oraz rozbudowy i nadbudowy zabytków ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 0.

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

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

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

2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;

3) w terenach o innym przeznaczeniu dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
- b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów - wyłącznie dla sieci i urządzeń infrastruktury wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;

4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów oraz oświetlenia;

5) w pasie terenu przeznaczonym na realizację zabudowy frontowej dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku.

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

1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - wodociągi zlokalizowane wzdłuż ul. Zielonej, Legionów i Cmentarnej;

- 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor II biegnący wzdłuż ul. Próchnika i Legionów na odcinku od al. Kościuszki do ul. Żeligowskiego i kolektor IIe biegnący wzdłuż ul. Więckowskiego na odcinku od al. Kościuszki do ul. Żeligowskiego;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg niskiego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Legionów oraz Dn 225 zlokalizowany w ul. Więckowskiego;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociąg wody gorącej 2xDn 600 zlokalizowany w ul. Żeromskiego, Więckowskiego i Pogonowskiego oraz 2xDn 200 i 2xDn 300 zlokalizowany w al. Kościuszki;
- 5) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Rejonowe Punkty Zasilania: Śródmieście 110/15 kV, Łąkowa 110/15 kV oraz Drewnowska 110/15 kV.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - c) linii tramwajowych oraz kolei podziemnych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew;
- 4) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
 - b) nakaz wykorzystania nadmiaru wód opadowych w obrębie działki budowlanej;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania do celów grzewczych instalacji na paliwa stałe;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku symbolami: MW/U, MW/Uh, U/M, U i MW/MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

- b) tereny oznaczone na rysunku symbolem UO zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:
- iluminacji elewacji budynków oraz obiektów małej architektury, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nieemitujący światła poza obrys danego budynku lub obiektu,
 - oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych,
 - instalacji artystycznych,
 - innego oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi.

2. Wskazuje się pomnik przyrody oznaczony na rysunku planu, ustanowiony na podstawie uchwały Nr XXXVIII/699/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2004 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 253).

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

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

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

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

- zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących dla linii kablowych o napięciu 15 kV – do 1 m od osi linii;
- w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - dla przewodów o średnicy powyżej Dn 500 mm – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17. Ustala się granicę terenu służącego organizacji imprez masowych w postaci linii rozgraniczających terenu 25.1.PP.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/Uh obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna - wyłącznie w kwartałach o numerach innych niż 5, 8, 14, 20 i 28,
- b) garaże nadziemne i podziemne,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.2.03	ul. Legionów 74	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.2.04	ul. Legionów 76	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.01	ul. Legionów 54/ ul. Żeromskiego 1	Kamienica narożna (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.3.03	ul. Legionów 58	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.04	ul. Pogonowskiego 12	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.05	al. 1 Maja 39	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.3.06	al. 1 Maja 37	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.07	al. 1 Maja 35	Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.3.10	ul. Próchnika 49	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	-
E.4.03	ul. Legionów 40	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.4.04	ul. Legionów 42	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	-
E.4.12	ul. Próchnika 37	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m

			od lica elewacji frontowej.
E.4.13	ul. Próchnika 35	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.14	ul. Gdańska 23	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.16	ul. Gdańska 17	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.01	ul. Zachodnia 67/ ul. Legionów 10	Kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.5.02	ul. Legionów 12	Kamienica Ignacego Rassalskiego (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.5.03	ul. Legionów 18	Kamienica Rodziny Wiznerów (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	-
E.5.04	ul. Legionów 20	Kamienica Andrzeja Jeżewicza (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	-
E.5.05	ul. Legionów 22	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.5.09	ul. Legionów 30	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i poprzeczną)	-
E.5.10	ul. Legionów 32	Kamienica Spółki Akcyjnej Wyrobów Bawełnianych I. K. Poznański (frontowy budynek narożny)	-
E.5.11	ul. Gdańska 12	Kamienica (budynek frontowy)	-
E.5.12	ul. Gdańska 18	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy wyłącznie oficyny południowej.
E.5.16	ul. Próchnika 29	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.17	ul. Próchnika 25	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.18	ul. Próchnika 23	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.19	ul. Próchnika 21	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.

E.5.20	ul. Próchnika 17	Kamienica (budynek frontowy z krótkimi oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.21	ul. Próchnika 15	Kamienica Rodziny Dudak (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.23	ul. Zachodnia 79	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.5.26	ul. Zachodnia 71	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.6.03	ul. Żeromskiego 11	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.6.04	ul. Żeromskiego 9	Kamienica narożna (dwa budynki frontowe)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.01	ul. Próchnika 36	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.02	ul. Próchnika 40	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.04	ul. Próchnika 46	Kamienica narożna (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.7.05	al. 1 Maja 25	Kamienica narożna (dwa budynki frontowe)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.7.06	al. 1 Maja 23	Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.07	al. 1 Maja 21	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.08	al. 1 Maja 19	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.09	al. 1 Maja 15	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej

			kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.10	ul. Gdańska 31a	Kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.11	ul. Gdańska 31	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.12	ul. Gdańska 29	Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.8.02	ul. Próchnika 28	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.8.03	ul. Próchnika 30	Kamienica (budynek frontowy z oficyną południową)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.8.04	ul. Gdańska 28	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.8.05	al. 1 Maja 11	Kamienica narożna (frontowy budynek narożny)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.8.06	al. 1 Maja 9	Kamienica Józefy Piotrkowskiej (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.8.07	al. 1 Maja 7	Kamienica Rodziny Laufer (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.8.08	al. 1 Maja 5	Kamienica Samuela Filona Cohna (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.8.09	al. 1 Maja 3	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.8.10	al. 1 Maja 1	Kamienica Chaji Kępińskiej (dwa budynki frontowe)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.11.01	ul. Więckowskiego 49	Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	-
E.12.01	al. 1 Maja 22/	Kamienica narożna (frontowy	Dopuszczenie nadbudowy.

	ul. Żeromskiego 15	budynek narożny z oficyną południową)	
E.13.01	al. 1 Maja 16	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.13.02	al. 1 Maja 18	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.13.03	al. 1 Maja 20	Kamienica narożna (frontowy budynek narożny z oficyną wschodnią, budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.13.04	ul. Więckowskiego 39	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.13.06	ul. Więckowskiego 33/ ul. Gdańska 39	Budynek mieszkalny	-
E.13.07	ul. Gdańska 37	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	-
E.13.08	ul. Gdańska 35	Kamienica (budynek frontowy)	-
E.14.01	ul. Więckowskiego 31	Kamienica narożna (budynek frontowy z krótką oficyną wschodnią)	-
E.14.02	ul. Więckowskiego 29	Kamienica (budynek frontowy z krótkimi oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.14.03	ul. Więckowskiego 27	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.14.04	ul. Więckowskiego 25	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.14.05	ul. Więckowskiego 23	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.14.06	ul. Więckowskiego 21/ ul. Wólczańska 11	Kamienica narożna (budynki frontowe z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.17.01	ul. Więckowskiego 58/ ul. Lipowa 13	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.17.02	ul. Więckowskiego 60	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.18.01	ul. Więckowskiego 52	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-

E.18.02	ul. Lipowa 20	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	-
E.18.03	ul. Żeromskiego 31	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.18.04	ul. Żeromskiego 29	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.18.05	ul. Żeromskiego 27	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.18.06	ul. Żeromskiego 23	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.18.07	ul. Żeromskiego 23	Budynek przemysłowy (w podwórzu)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.18.08	ul. Żeromskiego 21	Budynek mieszkalny (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 2,5 m od lica elewacji frontowej.
E.19.01	ul. Więckowskiego 38	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.19.02	ul. Więckowskiego 40	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.19.03	ul. Więckowskiego 42	Dom mieszkalny z zespołu pałacowego Rodziny Poznańskich/obecnie Muzeum Sztuki	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.19.04	ul. Więckowskiego 46	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.19.05	ul. Więckowskiego 48	Kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.19.09	ul. Gdańska 43	Kamienica (budynek frontowy z zespołu Muzeum Sztuki)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.02	ul. Więckowskiego 24	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m

			od lica elewacji frontowej.
E.20.03	ul. Więckowskiego 26	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.04	ul. Więckowskiego 28	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.05	ul. Więckowskiego 30	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.06	ul. Gdańska 38	Ogród przypałacowy, ogrodzenie	-
E.20.07	ul. Gdańska 44	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.08	ul. Gdańska 46	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.11	ul. Zielona 17	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.12	ul. Zielona 15	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.13	ul. Zielona 13	Kamienica (frontowy budynek narożny)/ obecnie Ojcowie dominikanie	-
E.20.14	ul. Wólczańska 23	Kamienica (budynek frontowy z krótką oficyną północną)	-
E.20.15	ul. Wólczańska 21	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	-
E.21.01	ul. 6 Sierpnia 61	Dom rezydencjonalny Kazimierza i Marianny Rosiak	-
E.23.02	ul. Pogonowskiego 40	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	-
E.23.04	ul. Lipowa 31	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i oficyną poprzeczną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.24.01	ul. Lipowa 28	Dom mieszkalny (budynek frontowy z oficyną północną)	-

E.24.02	ul. 6 Sierpnia 37	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.24.03	ul. Żeromskiego 45	Kamienica (budynek frontowy z oficyną południową)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.24.05	ul. Żeromskiego 41	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.24.06	ul. Żeromskiego 39	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.24.07	ul. Żeromskiego 37	Kamienica (budynek frontowy z oficyną południową)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.26.01	Plac Barlickiego 11	Kamienica narożna (budynek frontowy z oficyną południową)	-
E.27.04	ul. Wólczańska 37	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią od ul. 6 Sierpnia)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.27.05	ul. Wólczańska 37	Kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.27.06	ul. Wólczańska 37	Kamienica (budynek frontowy z krótką oficyną północną)	-
E.27.09	ul. Wólczańska 27	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.28.03	ul. 6 Sierpnia 7/ al. Kościuszki 13	Dwa budynki frontowe	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.28.04	al. Kościuszki 13	Kamienica	-

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Elementy chronione
EH.2.01	ul. Legionów 74	Nawierzchnia w części bramnej– kostka granitowa.
EH.2.02	ul. Legionów 76	Nawierzchnia w części bramnej– drobne płytki ceramiczne. Odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej
EH.2.03	al. 1 Maja 41	Nawierzchnia w części podwórkowej– płyty kamienne.
EH.3.01	al. 1 Maja 35	Odbojniki przy elewacji frontowej.
EH.4.01	ul. Legionów 40	Odbojnik od strony zachodniej, przy bramie przejazdowej od strony

		elewacji frontowej.
EH.4.02	ul. Legionów 42	Na podwórzu pokrywa żeliwna z napisem Ferrum Łódź.
EH.4.05	ul. Gdańska 23	Jeden odbojnik (od północy) w bramie od strony podwórza.
EH.4.06	ul. Gdańska 17	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.5.01	ul. Zachodnia 67/ ul. Legionów 10	Zdrój na elewacji zachodniej przy bramie, po dwa odbojniki przy bramie od frontu i od podwórza.
EH.5.02	ul. Legionów 12	Dwa odbojniki przy bramie od frontu i dwa od strony podwórza, na ścianie oficyny odcisk po zdroju.
EH.5.03	ul. Legionów 20	Po dwa odbojniki przy bramie przy elewacji frontowej i od strony podwórza.
EH.5.04	ul. Legionów 22	Po dwa odbojniki przy bramie przy elewacji frontowej i od strony podwórza.
EH.5.05	ul. Gdańska 12	Zdrój na elewacji zachodniej.
EH.5.07	ul. Próchnika 25	Zdrój na ścianie zachodniej oficyny wschodniej.
EH.5.08	ul. Próchnika 21	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od frontu, jeden odbojnik (od zachodu) przy bramie przejazdowej od podwórza.
EH.5.09	ul. Zachodnia 79	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od frontu.
EH.5.11	ul. Zachodnia 73	Nawierzchnia w części podwórkowej– bruk.
EH.5.12	ul. Zachodnia 71	Dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.7.01	ul. Próchnika 46/ ul. Żeromskiego 12	Dwa odbojniki w bramie od strony podwórza, jeden od strony elewacji frontowej.
EH.7.02	al. 1 Maja 21	Zdrój na ścianie wschodniej oficyny wschodniej.
EH.7.03	ul. Gdańska 31a/ al. 1 Maja 13	Dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.7.04	ul. Gdańska 31	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od podwórza.
EH.8.01	ul. Próchnika 20	Dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.8.02	ul. Próchnika 22	Dwa odbojniki w bramie przejazdowej, przy elewacji frontowej.
EH.8.03	ul. Próchnika 26	Dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.8.04	ul. Próchnika 28	Dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.8.05	al. 1 Maja 11	Po dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej i tylnej.
EH.8.06	al. 1 Maja 9	Dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji zewnętrzne, zdrój na ścianie wschodniej oficyny bocznej.
EH.8.07	al. 1 Maja 7	Po dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej i od podwórza.
EH.8.08	al. 1 Maja 5	Po dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej i od podwórza.
EH.8.09	al. 1 Maja 3	Po dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej i od podwórza.
EH.13.01	al. 1 Maja 8/ ul. Gdańska 33	Nawierzchnia w części podwórkowej– płyty kamienne.
EH.13.02	al. 1 Maja 20	Po dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony podwórza i od strony elewacji frontowej.
EH.14.01	ul. Więckowskiego 31	Dwa odbojniki przy bramie frontowej, beton barwiony w przejeździe bramowym.
EH.14.02	ul. Więckowskiego 25	Odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.14.03	ul. Więckowskiego 21/ ul. Wólczańska 11	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.17.01	ul. Więckowskiego 62	Dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.17.02	ul. Zielona 47	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.18.01	ul. Więckowskiego 52	Po dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej i od strony podwórza.

EH.18.02	ul. Lipowa 20	Po dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej i od strony podwórza. Ogrodzenie wzdłuż linii zabudowy od strony ul. Lipowej.
EH.18.04	ul. Żeromskiego 29	Dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.19.01	ul. Więckowskiego 40	Odbojniki w bramie przejazdowej od strony podwórza.
EH.19.02	ul. Więckowskiego 48	Dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.20.02	ul. Więckowskiego 28	Dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.20.03	ul. Zielona 17	Żeliwna pokrywa na podwórzu.
EH.20.04	ul. Zielona 15	Trzy żeliwne pokrywy w przejeździe bramowym, dwa odbojniki wtórnie umieszczone przy drzwiach wejściowych z podwórza do oficyny bocznej.
EH.20.05	ul. Wólczańska 21	Dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.23.01	ul. Pogonowskiego 40	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.23.02	ul. Lipowa 31	Jeden odbojnik przy bramie wjazdowej od strony podwórza.
EH.24.01	ul. 6 Sierpnia 37	Po dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej i od podwórza.
EH.25.01	ul. Gdańska 67	Odbojnik w bramie przejazdowej od strony podwórza.
EH.27.01	ul. Zielona 14	Okrągła pokrywa żeliwna. Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony podwórza.
EH.27.02	ul. Wólczańska 37	Po dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej i od strony podwórza. Fragment płyty żeliwnej w przejeździe bramowym.
EH.28.01	ul. Wólczańska 18	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 85%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 1, maksimum 4,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%,
- d) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
- b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c oraz strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 18”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 17 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 17 m, maksimum 18 m,
- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej a wysokością zabudowy frontowej,
- d) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy,

- mansardowe;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 18 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
- b) dachy – o dowolnej geometrii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do al. Tadeusza Kościuszki, ulic: KDZ, KDL i KDD+T oraz placów publicznych PP – nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
- b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem działek przyległych do terenów: 1a.KDZ, 1b.KDL, 2.KDL, 1a.KDD+T, 1b.KDD+T, 1c.KDD+T, 1a.KDD, 1c.KDD, 2a.KDD i 5.KDD, dla których wynosi 90° lub 75°, z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna - wyłącznie w kwartałach o numerach innych niż 5, 8, 14, 20 i 28,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.1.01	ul. Cmentarna 12	Ogrodzenie z czerwonego piaskowca wzdłuż ul. Cmentarnej	–
E.1.02	ul. św. Jerzego 5/7	Kolonia Funduszu Kwaterunku Wojskowego (4 domy mieszkalne)	–
E.1.03	ul. Legionów 79	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.

E.1.04	ul. Legionów 77	Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.2.01	ul. Legionów 68	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.2.02	ul. Legionów 72	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.2.05	ul. Legionów 80	Kamienica (budynek frontowy)	-
E.2.06	ul. Legionów 86	Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią i południową)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.2.07	al. 1 Maja 43	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.02	ul. Legionów 56	Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.08	ul. Lipowa 3	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.09	ul. Lipowa 1	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.11	ul. Żeromskiego 7	Kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.12	ul. Żeromskiego 5	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.3.13	ul. Żeromskiego 3	Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.01	ul. Legionów 36	Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej

			kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.02	ul. Legionów 38	Kamienica (budynek frontowy z oficynami wschodnimi)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.05	ul. Legionów 44	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.06	ul. Legionów 50	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.07	ul. Żeromskiego 4	Kamienica (budynek frontowy)	-
E.4.08	ul. Żeromskiego 6	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.09	ul. Żeromskiego 10	Budynek mieszkalny/ obecnie Biurowy	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.10	ul. Próchnika 45	Budynek mieszkalny (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.11	ul. Próchnika 43	Prywatne Gimnazjum Męskie Iechaka Kacnelsona (budynek frontowy z oficyną wschodnią)/ obecnie Centrum Medyczne	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.4.15	ul. Gdańska 19	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.06	ul. Legionów 24	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.5.07	ul. Legionów 26	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.5.08	ul. Legionów 28	Kamienica Rodziny Micińskich (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.5.13	ul. Gdańska 20	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.14	ul. Gdańska 22	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.

E.5.15	ul. Gdańska 24/ ul. Próchnika 31	Kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.22	ul. Zachodnia 81/83	Dom mieszkalny, następnie Hotel Manteuffel (budynek frontowy)	-
E.5.24	ul. Zachodnia 77	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.5.25	ul. Zachodnia 75	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.6.01	ul. Próchnika 54	Budynek mieszkalny	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 2,5 m od lica elewacji frontowej.
E.6.02	al. 1 Maja 31/33/ ul. Lipowa 2	Tkalia wyrobów wełnianych Majera Maxa Schroedera	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.7.03	ul. Próchnika 42	Kamienica (budynek frontowy) (prawdopodobnie dawna szkoła)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.8.01	ul. Próchnika 18	Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.10.01	ul. Pogonowskiego 17	Kamienica narożna (frontowy budynek narożny)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.12.02	al. 1 Maja 28	Budynek mieszkalny	Dopuszczenie nadbudowy.
E.12.03	ul. Więckowskiego 43/45	Towarzystwo Akcyjne Manufaktury Wełny „Saksonia” Władysława Barucha, następnie własność Dawida Prussaka (budynek fabryczny, budynek administracyjny, składy/ magazyn)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej, z wyjątkiem budynku administracyjnego.
E.13.05	ul. Więckowskiego 37	Budynek frontowy z ogrodzeniem	Nakaz zachowania położenia, kąta nachylenia i geometrii połączeń dachowych.
E.15.01	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 15	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.15.02	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 11	Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.

E.16.01	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 12	Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.16.02	ul. Zielona 53	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.16.03	ul. Pogonowskiego 35	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.17.03	ul. Pogonowskiego 26	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.17.04	ul. Pogonowskiego 28	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.17.05	ul. Pogonowskiego 30	Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.17.06	ul. Lipowa 27/ ul. Zielona 43	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.17.07	ul. Lipowa 19	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.17.08	ul. Lipowa 15/17	Fabryka wstążek jedwabnych Ferdynand Schmidt i Robert Weyrauch (budynek fabryczny z wieżą, tkalnia)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.19.06	ul. Zielona 25	Budynek mieszkalny	-
E.19.08	ul. Gdańska 47/49	Fabryka Koronek i Tasiemek Rudolfa Kellera, od 1906r. Własność firmy Emil Eisert i S-ka (budynek fabryczny)	-
E.20.01	ul. Więckowskiego 22/ ul. Wólczańska 13	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.20.09	ul. Gdańska 48	Dom Klemensa Elsnera	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.10	ul. Zielona 19	Kamienica (budynek frontowy z oficyną)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.20.16	ul. Wólczańska 17	Willa Zygmunta Teemana	Dla połączeń dachowych:

			– nakaz zachowania ich położenia, kąta nachylenia i geometrii, – dopuszczenie realizacji okien wyłącznie jako połaciowych.
E.20.17	ul. Wólczańska 17	Dom rezydencjonalny Zygmunta Teemana	Dla połaci dachowych: – nakaz zachowania ich położenia, kąta nachylenia i geometrii, – dopuszczenie realizacji okien wyłącznie jako połaciowych.
E.20.18	ul. Wólczańska 13/ ul. Więckowskiego 22	Zespół fabryczno–mieszkalny: „Schnitz i van Endert”; od 1924r. Spółka Akcyjna „Przemysł Jedwabny”	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.22.01	ul. Pogonowskiego 45	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.22.02	ul. Pogonowskiego 43	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.23.01	ul. Zielona 38	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.23.03	ul. 6 Sierpnia 49	Dom rezydencjonalny (budynek frontowy)	-
E.24.04	ul. Żeromskiego 43	Brama wjazdowa	-
E.25.01	ul. Gdańska 65	Kamienica (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.26.02	ul. 6 Sierpnia 29	Kamienica narożna (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy.
E.27.01	ul. Zielona 16	Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi)	-
E.27.03	ul. 6 Sierpnia 15/17	Dom rezydencjonalny Henryka Federa	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.28.01	ul. Wólczańska 20	Budynek mieszkalny Braci Cudeka i Natana Herszenbergów i Wolfa Halbersztadta	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.
E.28.02	ul. Wólczańska 22/26	Biurowiec dawnej Wojewódzkiej Centrali Łączności	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej.

E.28.05	al. Kościuszki 11	Dom mieszkalny (budynek frontowy)	Dla połaci dachowych: – nakaz zachowania ich położenia, kąta nachylenia i geometrii, – dopuszczenie realizacji okien od frontu wyłącznie jako połaciowych, – dopuszczenie realizacji lukarn lub okien połaciowych od strony podwórza.
E.28.06	al. Kościuszki 3	Fabryka Wyrobów Wełnianych Halberstadt i S–wie, od 1913r. Herszenberg i Halbertstadt (frontowy budynek fabryczny)	Dopuszczenie nadbudowy.

2) wskazuje się historyczne elementy zagospodarowania:

Symbol na rysunku planu	Adres	Historyczny element zagospodarowania
EH.1.01	ul. Cmentarna 8	Kostka kamienna przed bramą.
EH.3.02	ul. Żeromskiego 3	Dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony podwórza.
EH.4.03	ul. Legionów 46	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.4.04	ul. Żeromskiego 8	Dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.5.06	ul. Gdańska 18	Dwa odbojniki przy bramie od strony fasady.
EH.5.10	ul. Zachodnia 75	Dwa odbojniki przy bramie od frontu.
EH.9.01	ul. Więckowskiego 69	Odbojnik przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.10.01	al. 1 Maja 38	Odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.10.02	ul. Więckowskiego 61	Nawierzchnia w części podwórkowej– kamień polny (kocie łby), płyty kamienne.
EH.10.03	ul. Więckowskiego 55	Odbojniki przy bramie wjazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.10.04	ul. Więckowskiego 53/ ul. Pogonowskiego 21	Po dwa odbojniki przy elewacji frontowej i od podwórza.
EH.15.01	ul. Zielona 61	Odbojnik przy bramie od strony podwórza – wschodni.
EH.15.02	ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 15	Dwa odbojniki przy bramie od strony elewacji frontowej.
EH.17.03	ul. Lipowa 27	Po dwa odbojniki przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej i od podwórza.
EH.17.04	ul. Lipowa 25	Jeden odbojnik (od południa) przy bramie przejazdowej od strony elewacji frontowej.
EH.17.05	ul. Lipowa 23	Nawierzchnia w części bramnej– drobne płytki ceramiczne.
EH.17.06	ul. Lipowa 19	Dwa odbojniki przy bramie od strony podwórza.
EH.18.03	ul. Żeromskiego 33	Nawierzchnia w części podwórkowej– płyty kamienne.
EH.20.01	ul. Więckowskiego 22	Dwa odbojniki przy bramie wjazdowej od strony podwórza.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m² innych niż narożne – maksimum 75%,
- działek narożnych o powierzchni mniejszej niż 900 m² – maksimum 100%,

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

- strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m² innych niż narożne – minimum 1,0, maksimum 4,5,

- działek narożnych o powierzchni mniejszej niż 900 m² – minimum 2,0, maksimum 5,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%, z zastrzeżeniem lit.d oraz:
 - strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” oraz działek o powierzchni mniejszej niż 900 m² innych niż narożne – minimum 10%,
 - działek narożnych o powierzchni mniejszej niż 900 m² – minimum 5%,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% zostaje obniżony o nie więcej niż 5% w przypadku dokonywania nasadzeń drzew liściastych o obwodzie pnia wynoszącym minimum 30 cm mierzonym na wysokości 1 m, z uwzględnieniem zasady, że każde drzewo zastępuje 45 m² terenu biologicznie czynnego,
 - e) w przypadku przekrycia podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, a także realizacji garażu o wysokości zabudowy maksimum 4 m towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100%,
 - intensywności zabudowy – o 0,5;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c oraz :
 - strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 18”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 17 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 17 m, maksimum 18 m,
 - strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 20”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 19 m, maksimum 25m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 19 m, maksimum 20 m,
 - strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 21”, dla której wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 20 m, maksimum 25 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 20 m, maksimum 21 m,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej a wysokością zabudowy frontowej,
 - d) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy,
 - mansardowe;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
- a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:
 - terenów 5.14.MW/U i 28.2.MW/U – maksimum 18 m,
 - działek budowlanych o powierzchni przekraczającej 4 000 m², dla których wysokość zabudowy innej niż frontowa w pasie szerokości do 12 m od granicy z innymi działkami budowlanymi wynosi maksimum 12 m, a poza tym pasem – nie więcej, niż wysokość zabudowy frontowej,

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

b) dachy – o dowolnej geometrii;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do al. Kościuszki, ulic KDZ, KDL, KDD+T oraz placów publicznych PP – nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,

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

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

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

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

2) szerokość frontu działki – minimum 18 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem działek przyległych do terenów: 1a.KDZ, 1b.KDL, 2.KDL, 1a.KDD+T, 1b.KDD+T, 1c.KDD+T, 1a.KDD, 1c.KDD, 2a.KDD, 2b.KDD, 2c.KDD, 3d.KDD, 3e.KDD i 5.KDD, dla których wynosi 90° lub 75°, z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy usługowej,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz ustala się szczególnie zakres działań określony w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres zabytku	Nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E.19.07	ul. Gdańska 51/53	Stróżówka, ogrodzenie z bramą, ogród przywillowy	–
E.27.02	ul. Zielona 18	Dom mieszkalny (budynek frontowy)	Dopuszczenie nadbudowy z obowiązkowym wycofaniem ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m od lica elewacji frontowej. Dla połączeń dachowych od strony elewacji frontowej: – nakaz zachowania ich położenia, kąta nachylenia i geometrii, – dopuszczenie realizacji okien wyłącznie jako połączeniowych.

E.27.07	ul. Wólczańska 31/33	Willa Leopolda Kindermannna/ obecnie Przedszkole Państwowe Nr 54	Dla połaci dachowych: – nakaz zachowania ich położenia, kąta nachylenia i geometrii, – dopuszczenie realizacji okien wyłącznie jako połaciowych.
E.27.08	ul. Wólczańska 29	Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną)	-

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%, z zastrzeżeniem terenów 19.5.U/M i 27.6.U/M – 40%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem terenów 19.5.U/M i 27.6.U/M – minimum 0,2, maksimum 1,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%, z zastrzeżeniem terenów 19.5.U/M i 27.6.U/M – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:

- zabytku wpisanego do rejestru oznaczonego na rysunku planu symbolem R19.02 – maksimum 28 m,
- zabytku wpisanego do rejestru oznaczonego na rysunku planu symbolem R20.03 – maksimum 15 m,
- zabytku wpisanego do rejestru oznaczonego na rysunku planu symbolem R27.01 – maksimum 23 m,
- budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,

b) dachy:

- płaskie,
- dwuspadowe o spadkach połaci do 30°,
- mansardowe;

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

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 19.5.U/M – 3 000 m²,
- 2) w terenach: 20.5.U/M, 21.2.U/M i 27.3.U/M – 600 m²,
- 3) w terenie 27.6.U/M – 1 800 m²

– która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 19.5.U/M – minimum 70 m,
 - b) w terenach 20.5.U/M i 27.3.U/M – minimum 30 m,

- c) w terenach 21.2.U/M i 27.6.U/M – minimum 20 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, w tym w terenach 25.2.U i 25.3.U - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² wyłącznie w formie handlu targowiskowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna wyłącznie w kwartale 25,
 - b) garaże nadziemne i podziemne,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 100%, z zastrzeżeniem terenu 14.1.U – maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,8, maksimum 3,2, z zastrzeżeniem terenu 14.1.U – minimum 1,0, maksimum 1,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1%, z zastrzeżeniem terenu 14.1.U – minimum 25%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej, z zastrzeżeniem lit. c:
 - w terenie 25.2.U – minimum 5 m, maksimum 12 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 5 m, maksimum 7 m,
 - w terenach 14.1.U i 25.3.U – minimum 7,5 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 12 m, maksimum 18 m,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej a wysokością zabudowy frontowej,
 - d) dachy:
 - płaskie,
 - jedno- i wielospadowe o spadkach połaci do 30°,
 - o indywidualnej formie projektowej;
 - 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 12 m, z zastrzeżeniem terenu 14.1.U - maksimum 23 m,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDD+T oraz placów publicznych PP – nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla lokali usługowych w nowo projektowanej zabudowie zlokalizowanych w parterze od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść do nich od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym,
 - c) w terenie 14.1.U – dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 14.1.U – 8 000 m²,
- 2) w terenach 25.2.U i 25.3.U – 3 000 m²
 - która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 4;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 14.1.U – minimum 90 m,
 - b) w terenie 25.2.U – minimum 35 m,
 - c) w terenie 25.3.U:
 - od strony ulicy Gdańskiej (terenu 1c.KDD+T) – minimum 20 m,
 - od pozostałych stron – minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usług nauki i szkolnictwa,
 - b) tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego związanego z usługami nauki i szkolnictwa,
 - c) tereny żłobków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem terenów 5.9.UO i 16.2.UO – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,3, maksimum 3, z zastrzeżeniem terenów 5.9.UO i 16.2.UO – minimum 0,3, maksimum 1,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z zastrzeżeniem terenów 13.2.UO i 19.3.UO – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej, z zastrzeżeniem terenów 16.2.UO i 19.3.UO, dla których do zabudowy frontowej włącza się również cały budynek istniejącej szkoły,
 - b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 12 m, maksimum 23 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 12 m, maksimum 18 m, z zastrzeżeniem lit. c oraz:
 - terenu 4.7.UO, dla którego wysokość zabudowy frontowej wynosi minimum 10 m, maksimum 18 m,
 - zabytku wpisanego do rejestru oznaczonego na rysunku planu symbolem R13.02 – maksimum 28 m,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji, z zachowaniem różnicy maksimum 5 m pomiędzy wysokością elewacji frontowej a wysokością zabudowy frontowej,

- d) dachy płaskie;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 14 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 4.7.UO – 1 500 m²,
- 2) w terenach 5.9.UO i 16.2.UO – 5 000 m²,
- 3) w terenach 19.3.UO i 13.2.UO – 2 000 m²
 - która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 4;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenach: 4.7.UO, 5.9.UO, 13.2.UO i 19.3.UO – minimum 30 m,
 - b) w terenie 16.2.UO – minimum 90 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usług kultury,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej stanowiące nie więcej niż 20% całkowitej powierzchni zabudowy,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 80%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,4, maksimum 2,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 6 m, maksimum 12 m, z zastrzeżeniem budynku kościoła – maksimum 20 m, oraz budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4 m od tej granicy wynosi 8 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 8 m – do wysokości tego budynku,

- b) dachy płaskie, jedno – lub wielospadowe o spadkach połąci do 30° lub mansardowe, z zastrzeżeniem budynku kościoła, dla którego dopuszcza się dachy o indywidualnej formie i spadku połąci do 85°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 4;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 22 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny garaży;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej stanowiącej nie więcej niż 20% całkowitej powierzchni zabudowy,
 - c) rzemiosło i drobna wytwórczość produkcyjna,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 100%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, w terenie 22.1.KS – maksimum 7,0, a w terenie 27.4.KS – maksimum 9,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 18 m od linii elewacji frontowej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej – maksimum 25 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej – minimum 18 m, maksimum 20 m,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub nie więcej niż dwóch kondygnacji wycofanych o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
 - d) dachy płaskie;
- 3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 22.1.KS – maksimum 18 m,
 - w terenie 27.4.KS – maksimum 25 m,
 - b) dachy – o dowolnej geometrii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla nowo projektowanej zabudowy frontowej przyległej do ulic KDD+T – nakaz realizacji lokali usługowych w parterze od strony elewacji frontowej,

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

c) nakaz realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych niezwiązanych z funkcją usługową lub mieszkaniową w ilości:

- w terenie 22.1.KS – minimum 200 miejsc postojowych dla samochodów,

- w terenie 27.4.KS – minimum 150 miejsc postojowych dla samochodów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 800 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 4;

2) szerokość frontu działki – minimum 30 m, z zastrzeżeniem działek przyległych do terenu 2a.KDD+T oraz 3f.KDD – minimum 18 m;

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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,

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

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;

2) parametry kształtowania zabudowy frontowej:

a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej – 12 m od linii elewacji frontowej,

b) wysokość zabudowy frontowej – minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 6 m, maksimum 7 m,

c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,

d) dachy:

- płaskie,

- dwuspadowe o spadkach połaci od 50° do 55° i kalenicy równoległej do ulicy;

3) parametry kształtowania zabudowy innej niż frontowa:

a) wysokość zabudowy – maksimum 4 m,

b) dachy – o dowolnej geometrii.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 100 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 4;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 5 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.16 PP i 27.1.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny placów publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny rekreacji,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 3%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0, maksimum 0,03,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zagospodarowania przestrzeni placu publicznego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich, harmonijnego ukształtowania zieleni, w powiązaniu z funkcjami zlokalizowanymi w przyległej zabudowie oraz terenach komunikacji,
 - b) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m² i wysokości do 4 m w ilości maksimum 1 obiekt w każdym terenie,
 - c) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem zieleni wysokiej w postaci minimum jednego drzewa,
 - d) nakaz stosowania mebli miejskich,
 - e) w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów – dopuszczenie realizacji w formie maksimum 5 zgrupowanych miejsc.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) w terenie 5.16.PP – 190 m²,
 - b) w terenie 27.1.PP – 440 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 5.16.PP – minimum 30 m,
 - b) w terenie 27.1.PP – minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25.1.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny rekreacji,

- b) tereny dróg, dojeżdż i dojazdów,
- c) drogi rowerowe,
- d) usługi handlu kwiatami oraz towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu terenu, takie jak gastronomia, rekreacja, kultura,
- e) garaże podziemne,
- f) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się dopuszczenie usług handlu targowiskowego nie dłużej niż do końca 2033 r. w ramach istniejących budynków położonych w strefie tymczasowego zagospodarowania terenu wyznaczonej na rysunku planu.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 4%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 0,04,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 33%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 6 m,
- b) dachy – płaskie lub o indywidualnym kształcie zapewniającym spójność zagospodarowania placu,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz zagospodarowania przestrzeni placu publicznego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich, harmonijnego ukształtowania zieleni, w powiązaniu z funkcjami zlokalizowanymi w przyległej zabudowie oraz terenach komunikacji,
- b) dopuszczenie realizacji garażu podziemnego zgodnie z zasadami:
 - zakaz wyniesienia kondygnacji podziemnej garażu ponad poziom terenu,
 - dopuszczenie lokalizacji obiektów, takich jak: windy i wyjścia z garażu wyniesionych ponad poziom terenu,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących garażom wyłącznie jako wkomponowanych w zagospodarowanie placu, wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu i osłoniętych materiałem perforowanym lub zielenią,
- c) dopuszczenie realizacji zabudowy wyłącznie w postaci obiektu lub zespołu obiektów powiązanych przestrzennie, przeznaczonych minimum w 80% na tradycyjny handel kwiatami, usytuowanych w sposób umożliwiający ekspozycję kwiatów w stronę płyty placu oraz w stronę przyległej ulicy 2c.KDD+T oraz zapewniający bezpośrednio powiązanie piesze między płytą placu a komunikacją publiczną w terenie 2c.KDD+T,
- d) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem zieleni wysokiej w postaci minimum 40 drzew,
- e) nakaz stosowania mebli miejskich,
- f) nakaz lokalizacji fontanny,
- g) w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów - dopuszczenie realizacji maksimum 10 zgrupowanych miejsc,
- h) w zakresie miejsc do parkowania dla rowerów - nakaz realizacji minimum 20 miejsc jako zadaszonej wiaty rowerowej o formie zapewniającej spójność zagospodarowania placu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 8 000 m², która nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi, dojeżdż i dojazdu oraz pod infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określoną w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 70 m, a od strony terenu 6.KDD – minimum 13 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – maksimum 4%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych – minimum 0,0, maksimum 0,04,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) zasady kształtowania obiektów:
 - a) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m², wysokości do 4 m i dachu płaskim,
 - b) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych - sanitariatów wyłącznie o powierzchni zabudowy do 10 m², wysokości do 3,5 m i dachu płaskim.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) w terenach 1.3.ZP i 2.8.ZP – 2 000 m²,
 - b) w terenach: 2.2.ZP, 2.4.ZP, 12.3.ZP i 15.1.ZP – 1 500 m²,
 - c) w terenach: 2.7.ZP, 9.2.ZP, 13.4.ZP, 13.6.ZP, 19.2.ZP i 29.1.ZP – 500 m²,
 - d) w terenach: 3.6.ZP, 5.5.ZP i 22.4.ZP – 2 500 m²,
 - e) w terenie 4.8.ZP – 5000 m²,
 - f) w terenach: 11.3.ZP, 21.3.ZP i 23.4.ZP – 250 m²,
 - g) w terenie 20.3.ZP – 3 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenach 1.3.ZP i 2.4.ZP – minimum 40 m,
 - b) w terenach: 2.2.ZP, 2.8.ZP, 4.8.ZP, 5.5.ZP, 20.3.ZP, 22.4.ZP i 29.1.ZP – minimum 6 m,
 - c) w terenach: 3.6.ZP, 12.3.ZP i 19.2.ZP – minimum 30 m,
 - d) w terenach: 2.7.ZP, 9.2.ZP, 11.3.ZP, 13.4.ZP, 13.6.ZP, 15.1.ZP, 21.3.ZP i 23.4.ZP – minimum 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi rowerowe,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 1a.KDZ i 1b.KDZ – ciągu ulic: Karskiego – Żeligowskiego:

a) klasę Z – zbiorczą,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:

- 1a.KDZ – od 16,5 m do 25,0 m,

- 1b.KDZ – od 32,0 m do 42,5 m,

c) dla terenu 1b.KDZ - nakaz urządzenia w formie przestrzeni publicznej przyjaznej pieszym, w szczególności poprzez uzupełnienie programu komunikacyjnego o zieleń i małą architekturę;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1a.KDD+T, 1b.KDD+T i 1c.KDD+T – ulicy Gdańskiej:

a) klasę D – dojazdową,

b) torowisko tramwajowe,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:

- 1a.KDD+T – od 15,9 m do 17,2 m,

- 1b.KDD+T – od 16,0 m do 22,7 m,

- 1c.KDD+T – od 17,5 m do 18,0 m;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami: 2a.KDD+T, 2b.KDD+T , 2c.KDD+T i 2d.KDD+T – ulicy Zielonej:

a) klasę D – dojazdową,

b) torowisko tramwajowe,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:

- 2a.KDD+T – od 24,0 m do 24,5m,

- 2b.KDD+T – od 12,5 m do 13,5 m,

- 2c.KDD+T – od 12,5 m do 17,5 m,

- 2d.KDD+T – od 12,5 m do 13,0 m,

d) dla terenu 2d.KDD+T - dopuszcza się urządzenie w formie placu nad stacją kolei podziemnej;

4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 3a.KDD+T i 3b.KDD+T – ulicy Legionów:

a) klasę D – dojazdową,

b) torowisko tramwajowe,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:

- 3a.KDD+T – od 11,1 m do 20,5 m,

- 3b.KDD+T – od 11,7 m do 18,1 m;

5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 1a.KDL i 1b.KDL – ulicy Żeromskiego:

a) klasę L – lokalną,

b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:

- 1a.KDL – od 16,5 m do 21,5 m,

- 1b.KDL – od 19,5 m do 20,5 m;

6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL – odcinka ulicy Wólczańskiej:

a) klasę L – lokalną,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną od 12,3 m do 17,0 m;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDL – odcinka ulicy Próchnika:
- a) klasę L – lokalną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną od 13,9 m do 17,0 m;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 4a.KDL i 4b.KDL – ulicy 1-go Maja:
- a) klasę L – lokalną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:
 - 4a.KDL – od 17,0 m do 23,6 m,
 - 4b.KDL – od 15,8 m do 17,3 m;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 5a.KDL i 5b.KDL – ulicy Więckowskiego:
- a) klasę L – lokalną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:
 - 5a.KDL – od 19,8 m do 22,5 m,
 - 5b.KDL – od 13,0 m do 13,5 m;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDL – ulicy 6-go Sierpnia:
- a) klasę L – lokalną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną od 12,0 m do 14,0 m;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami: 1a.KDD, 1b.KDD, 1c.KDD i 1d.KDD – ciągu ulicy Lipowej i odcinka ulicy Próchnika:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:
 - 1a.KDD – od 16,0 m do 17,0 m,
 - 1b.KDD – od 16,8 m do 26,2 m,
 - 1c.KDD – od 14,5 m do 17,1 m,
 - 1d.KDD – od 13,8 m do 15,7 m,
 - c) w terenie 1a.KDD nakaz zagospodarowania minimum 11% powierzchni odcinka ulicy w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, krzewów, klombów;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami: 2a.KDD, 2b.KDD, 2c.KDD i 2d.KDD – ulicy Pogonowskiego:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:
 - 2a.KDD – od 16,0 m do 17,5 m,
 - 2b.KDD – od 16,5 m do 17,5 m,
 - 2c.KDD – od 15,5 do 17,5 m,
 - 2d.KDD – od 15,5 m do 17,0 m;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 3a.KDD i 3b.KDD – ulicy św. Jerzego:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:
 - 3a.KDD – od 21,0 do 21,7 m,
 - 3b.KDD – od 20,6 m do 21,7 m;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3c.KDD – nowo projektowanego odcinka łączącego ulice św. Jerzego i 28 Pułku Strzelców Kaniowskich:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną od 12,0 do 23,5 m;

- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami: 3d.KDD, 3e.KDD i 3f.KDD – ulicy 28 Pułku Strzelców Kaniowskich:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:
 - 3d.KDD – od 16,5 do 16,8 m,
 - 3e.KDD – od 16,8 m do 17,3 m,
 - 3f.KDD – od 18,4 m do 19,8 m;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 4a.KDD i 4b.KDD – alei 1-go Maja:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną:
 - 4a.KDD – od 15,6 m do 16,7 m,
 - 4b.KDD – od 16,5 m do 17,0 m;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDD – odcinka ulicy Wólczańskiej:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną od 12,5 m do 15,2 m;
- 18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolami 6.KDD – odcinka ulicy Małej i pl. Barlickiego:
- a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, zmienną od 12,5 m do 14,0 m.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.6.KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 5,7 m do 12,3 m.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla terenu 3.2.KDX – od 5,0 m do 5,3 m;
- 2) dla terenu 13.7.KDX – od 5,0 do 5,3 m.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

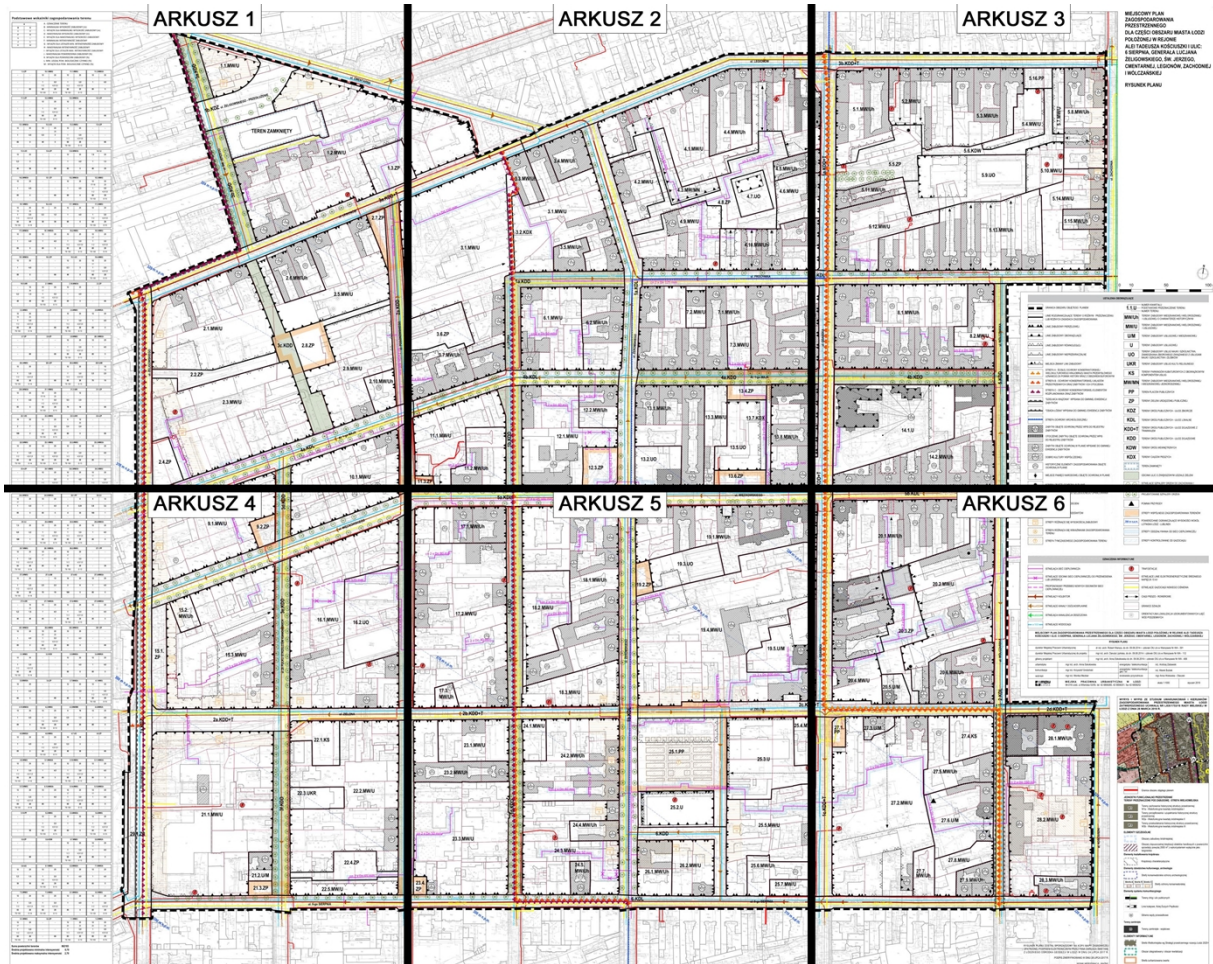
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

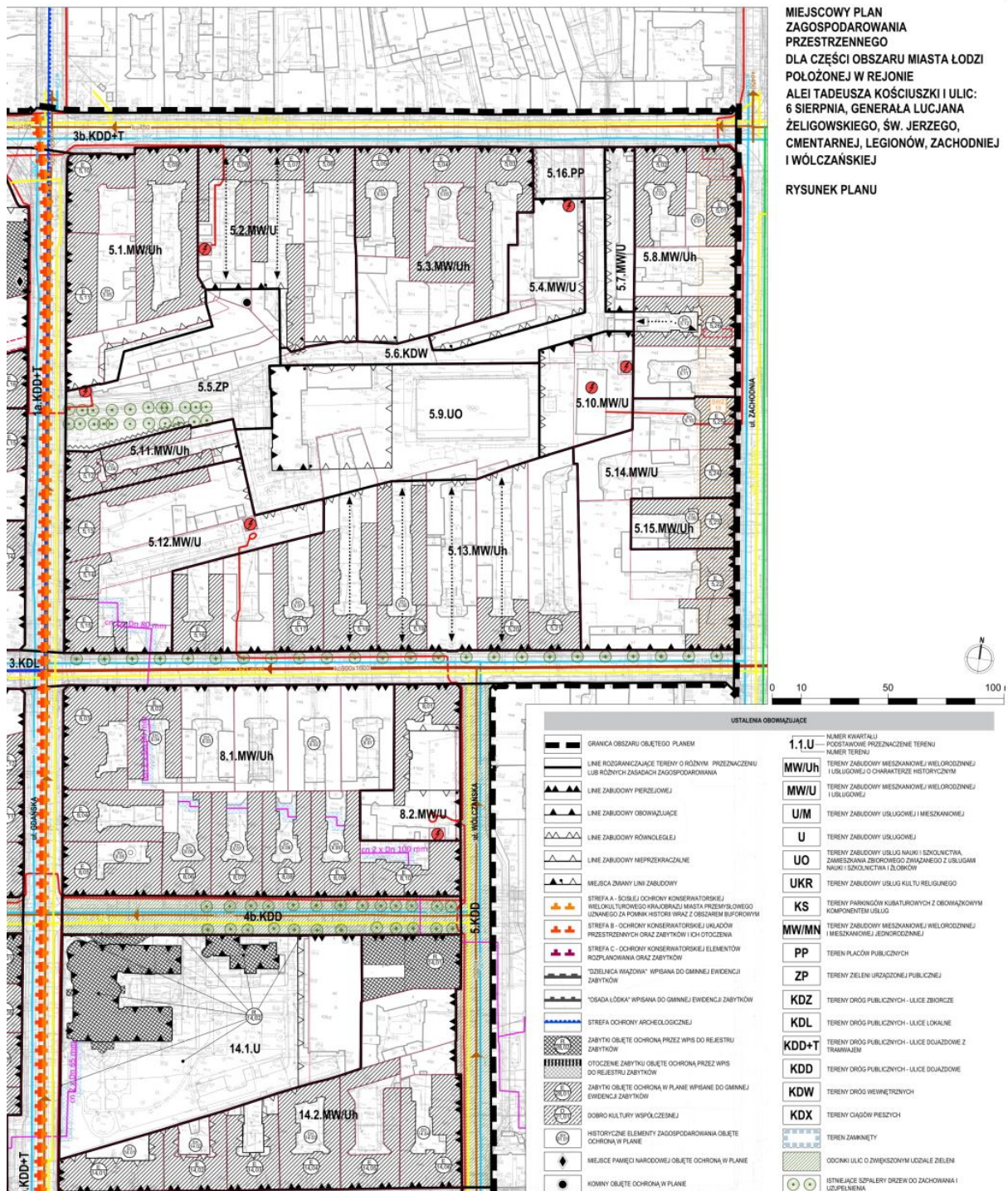
Marcin Gołaszewski
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI/211/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.





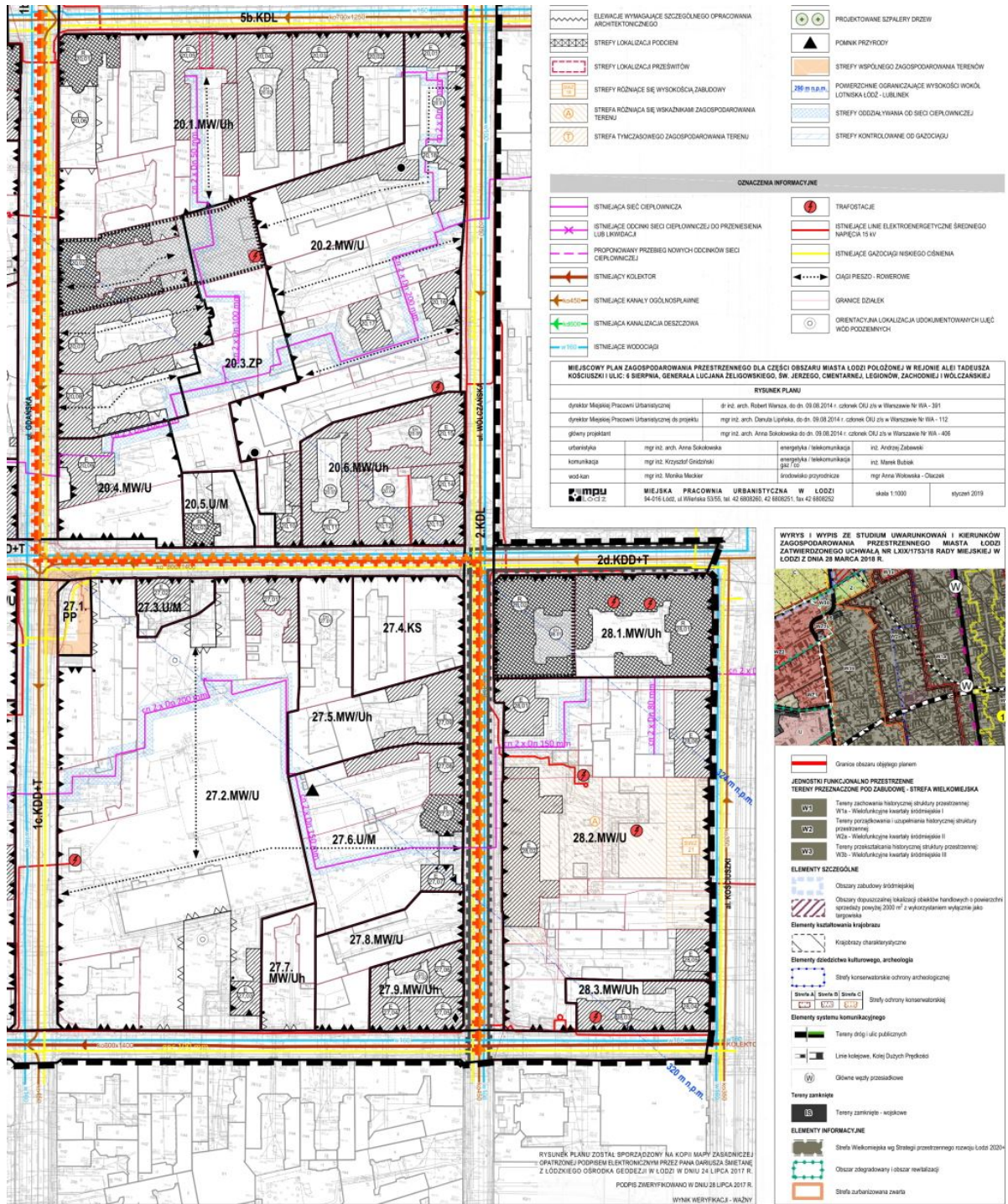




Arkusz nr 4







USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	1.1.U	NUMER KWARTALU — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU NUMER TERENU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	MW/Uh	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ O CHARAKTERZE HISTORYCZNYM
	LINIE ZABUDOWY PIERZEWOWEJ	MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE	U/M	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGLEJ	U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE	UO	TERENY ZABUDOWY USŁUG NAUKI I SZKOLNICTWA, ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO ZWIĄZANEGO Z USŁUGAMI NAUKI I SZKOLNICTWA I ZŁOBKÓW
	MIEJSCA ZMIANY LINII ZABUDOWY	UKR	TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	STREFA A - ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WIELOKULTUROWEGO KRAJOBRAZU MIASTA PRZEMYSŁOWEGO UZNANEGO ZA POMNIK HISTORII WRAZ Z OBSZAREM BUFOROWYM	KS	TERENY PARKINGÓW KUBATUROWYCH Z OBOWIĄZKOWYM KOMPONENTEM USŁUG
	STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ ZABYTKÓW I ICH OTOCZENIA	MW/MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	STREFA C - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTKÓW	PP	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
	"DZIELNICA WIĄZOWA" WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ PUBLICZNEJ
	"OSADA ŁÓDKA" WPISANA DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ	KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW	KDD+T	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE Z TRAMWAJEM
	OTOCZENIE ZABYTKU OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW	KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW	KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	KDX	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
	HISTORYCZNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		TEREN ZAMKNIĘTY
	MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		ODCINKI ULIC O ZWIĘKSZONYM UDZIALE ZIELENI
	KOMINY OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE		ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA I UZUPELNIENIA
	ELEWACJE WYMAGAJĄCE SZCZEGÓLNEGO OPRACOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO		PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	STREFY LOKALIZACJI PODCIENI		POMNIK PRZYRODY
	STREFY LOKALIZACJI PRZEŚWITÓW		STREFY WSPÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
	STREFY RÓŻNIĄCE SIĘ WYSOKOŚCIĄ ZABUDOWY		POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚCI WOKÓŁ LOTNISKA ŁÓDŹ - LUBLINEK
	STREFA RÓŻNIĄCA SIĘ WSKAŹNIKAMI ZAGOSPODAROWANIA TERENU		STREFY ODDZIAŁYWANIA OD SIECI CIEPŁOWNICZEJ
	STREFA TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU		STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	ISTNIEJĄCA SIEĆ CIEPŁOWNICZA		TRAFOSTACJE
	ISTNIEJĄCE ODCINKI SIECI CIEPŁOWNICZEJ DO PRZENIESIENIA LUB LIKWIDACJI		ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	PROPONOWANY PRZEBIEG NOWYCH ODCINKÓW SIECI CIEPŁOWNICZEJ		ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR		CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚLAWNE		GRANICE DZIAŁEK
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA		ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI		

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VI/211/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej, został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. i od 13 listopada 2018 r. do 12 grudnia 2018 r.

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

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 lutego 2018 r. wpłynęły 34 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7984/VII/18 z dnia 12 marca 2018 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Pięć uwag zostało uwzględnionych w całości, tj. uwagi nr: 14, 22, 23, 32 i 33. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 17 stycznia 2018 r.

- dotyczy: ul. Legionów, ul. Gdańskiej, ul. Żeligowskiego, ul. Żeromskiego (od ul. Więckowskiego, określonej w uwadze jako Wólczańskiej, do ul. Legionów).

Pan R. G. wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

- 1) wprowadzenie obustronnego szpaleru drzew na całej długości ulicy Legionów. Składający uwagę uzasadnia, że jest on uwzględniony w istniejących załącznikach do planowanych przetargów w ramach rewitalizacji obszarowej Łodzi i powinien być z nimi spójny, dodatkowo wysoka zieleń w postaci drzew i niska w postaci krzewów jest pożądana przez mieszkańców tej ulicy i znacząco poprawi jakość życia w tym miejscu;
- 2) wprowadzenie obustronnego szpaleru drzew na ulicy Gdańskiej w miejscu obecnych miejsc parkingowych, według schematu: 1-3 miejsca parkingowe, drzewo;
- 3) wprowadzenie obustronnego szpaleru drzew na ulicy Żeligowskiego, która będzie stanowiła część tzw. „Trasy Karskiego”. Składający uwagę uzasadnia, że wzmożony ruch na tej ulicy powinien być zrekompensowany wysoką zielenią;
- 4) wprowadzenie obustronnego szpaleru drzew na ulicy Żeromskiego na odcinku od ulicy Więckowskiego (określonej w uwadze jako Wólczańskiej) do ulicy Legionów.

Składający uwagę uzasadnia, że na tym odcinku ulica jest szersza niż na odcinku południowym (od ulicy Więckowskiego do ulicy 6 Sierpnia), a zaplanowano szpaler drzew jedynie po stronie zachodniej.

Składający uwagę uzasadnia, że drzewa i niska zieleń w przestrzeni miejskiej przyczyniają się do poprawy estetyki, zmniejszenia zanieczyszczeń, chronią przed nadmiernym nasłonecznieniem w miesiącach letnich. Składający uwagę podkreśla, że wszystkie te problemy dotyczą omawianego obszaru Starego Polesia.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie: Proponowane zapisy dotyczące lokalizacji szpalerów drzew będą stanowić obowiązkowy wymóg w przypadku realizacji inwestycji drogowej. Dla podanych odcinków dróg na podstawie wykonanych analiz przekrojów drogowych nie można na tym etapie jednoznacznie stwierdzić, czy podwójne szpalery zmieszczą się w wymaganym przekroju ulicy. Takie informacje można doprecyzować dopiero na etapie projektu budowlanego ulicy. Jednocześnie projekt planu miejscowego umożliwia realizację zieleni w takiej postaci.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 5 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu niezabudowanej nieruchomości położonej przy skrzyżowaniu ul. Gdańskiej i Zielonej, na północno - wschodnim rogu skrzyżowania (teren oznaczony na planie numerem 20.4 MW/U), nieruchomości położonej przy ul. Próchnika 13, Próchnika 16 oraz ustaleń dla całego obszaru objętego planem.

Pan M. S. wnosi o:

1) cofnięcie linii zabudowy na terenie niezabudowanej nieruchomości położonej przy skrzyżowaniu ul. Gdańskiej i Zielonej, na północno - wschodnim rogu skrzyżowania (teren oznaczony na planie numerem 20.4.MW/U) o dodatkowe trzy i pół metra od strony ulicy Zielonej w celu poszerzenia chodnika oraz wyrównania linii zabudowy z linią zabudowy budynków znajdujących się przy ul. Zielonej po przeciwnej stronie ulicy Gdańskiej;

2) określenie w planie głębokości podcieni na 3,5 metra w terenie 20.4.MW/U oraz uściślenie głębokości podcieni w innych miejscach, np. przy nowej hali targowej;

3) dopuszczenie, aby na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem (niezabudowanych teraz lub w wyniku przyszłych rozbiórek) - w przypadku, gdy przestrzeń od ulicy przed budynkiem byłaby węższa niż 3 metry - umożliwić lub nakazać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zieleń, albo miejsca parkingowe;

4) odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe 5 metrów względem istniejącej linii zabudowy przy ul. Próchnika 13, co zdaniem składającego uwagę będzie istotne w przypadku rozbiórki stojących tam parterowych budynków handlowo – usługowych;

5) odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe 5 metrów względem istniejącej linii zabudowy na nieruchomości przy ul. Próchnika 16.

Składający uwagę uzasadnia, że w miejscu, którego dotyczy wnioski, znajduje się przystanek tramwajowy. Podkreśla, że nieruchomość jest niezabudowana, co umożliwia korektę linii zabudowy i powiększenie przestrzeni publicznej. Zauważa, że chodnik przy ul. Zielonej jest

wąski, co jest niewygodne dla osób oczekujących na tramwaj. Dlatego składający uwagę proponuje korektę linii zabudowy tak, aby linia zabudowy przy ul. Zielonej 23 była zgodna z linią zabudowy kamienicy przy ul. Zielonej 25. Zakładając, że w tym miejscu nie będzie miejsc parkingowych (bo zdaniem składającego uwagę kolidowałyby to z przystankiem) – stwierdza, że dodatkowe 3,5 metra wystarczą.

Za wzór autor uwagi stawia kamienicę przy ul. Kilińskiego 82, na południowo - wschodnim rogu skrzyżowania ulic Kilińskiego i Tuwima (również przy przystanku tramwajowym). Zauważa, że w wyniku odsunięcia budynku od ulicy o około siedem metrów względem istniejącej linii zabudowy powstał tam niewielki plac. Autor uwagi podkreśla, że przykład ten pokazuje, że takie rozwiązania są potrzebne, poprawiają funkcjonalność, różnorodność i estetykę przestrzeni publicznej w śródmiejskim układzie wąskich ulic. Składający uwagę uznaje, że rozwiązanie z ul. Kilińskiego 82 jest na tyle dobre, że warto stworzyć podobne miejsce po zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej z tą różnicą, że na terenie objętym uwagą powstałoby 7 metrów dodatkowej przestrzeni podzielone na 3,5 m przestrzeni otwartej i 3,5 m podcieni.

Składający uwagę zauważa, że plan przewiduje w tym miejscu strefę lokalizacji podcieni. Zauważa, że to dobry pomysł, obawia się jednak, że podcienia w praktyce mogą wyglądać tak, jak te w budynku na skrzyżowaniu ul. Nawrot i Sienkiewicza (północno - zachodni róg) - tak wąskie, że w praktyce mało kto z nich korzysta. Dlatego proponuje określenie w planie głębokości podcieni na 3,5 metra (wzorem - jeśli chodzi o szerokość powinny być podcienia przy Łódzkim Starym Rynku: 2,5 m oraz przy Pl. Konstytucji w Warszawie: 4 m). Sugeruje, że należy uściślić głębokość podcieni w innych miejscach, np. przy nowej hali targowej. Autor uwagi proponuje, aby część nowego budynku, przyległa do zabytkowej willi przy Zielonej 21, była zbudowana w linii zabudowy sąsiada (tak jak we wspomnianej nieruchomości przy ul. Kilińskiego 82, albo przy Wólczańskiej 20).

Zdaniem autora uwagi, zmiana linii zabudowy w obrębie nieruchomości może owocować ciekawym architektonicznym projektem. Jako przykłady podaje wspomniane już budynki przy ul. Kilińskiego 82 i Wólczańskiej 20, posesję przy ul. Łąkowej 10, czy siedzibę czterech Instytutów Politechniki Łódzkiej i dziekanatu Wydziału Biotechnologii przy ul. Wólczańskiej 171/173, gdzie główny korpus budynku jest wyższy, niż jego boczne skrzydła, których wysokość wyznacza sąsiednia zabudowa. Zauważa, że wszystkie ww. obiekty, cechujące się dbałością o przestrzeń publiczną, powstały w nurcie modernizmu. Podkreśla, że większość z nich jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków co jego zdaniem pokazuje, że taka korekta linii zabudowy jest uznanym i cenionym w Łodzi rozwiązaniem o długiej tradycji. Za idealny przykład cofnięcia całego budynku względem pierzei podaje kamienicę przy Wólczańskiej 23, gdzie boczne wykusze kamienicy są zaprojektowane w linii sąsiednich budynków, a środek kamienicy i parter – cofnięty, co daje ciekawy efekt i urozmaica bryłę budynku.

Autor uwagi zauważa, że wspomniane budynki wyróżniają się i są urozmaiceniem typowej, nieco monotonnej zabudowy łódzkiej ulicy. Łódzkie kamienice, choć operujące niekiedy obficie sztukaterią i detalem, są zwykle raczej nieskomplikowane, jeśli chodzi o bryłę budynku. Dlatego proponuje, aby na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem (niezabudowanych teraz lub w wyniku przyszłych rozbiórek) - w przypadku, gdy przestrzeń od ulicy przed budynkiem byłaby węższa niż 3 metry - umożliwić lub nakazać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zielen, albo miejsca parkingowe.

Autor uwagi uzasadnia w odniesieniu do linii zabudowy przy ul. Próchnika 13 i 16, że długość obu odcinków to około 50 metrów, są położone naprzeciwko siebie i całe odcinki

mają najprawdopodobniej jednego właściciela, co daje możliwość stworzenia spójnego projektu architektonicznego i ciekawej, nowej przestrzeni.

Składający uwagę proponuje złagodzenie finansowe konsekwencji tych zmian dla Miasta, przez powiązanie ich ze zgodą na dodatkowe piętro, dla zabudowy odsuniętej w ten sposób od ulicy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej rozwiązań w zakresie linii zabudowy oraz podcieni.

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

Wyjaśnienia ad. 1: Odległości przesunięcia linii zabudowy oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące korekty rozwiązań przestrzennych zostaną wypracowane w toku dalszych prac planistycznych.

Wyjaśnienia ad. 2: Strefy lokalizacji podcieni zostały wyznaczone w różnych miejscach, na działkach o różnej specyfice. Głębokość podcieni powinna zostać doprecyzowana na etapie projektu budowlanego.

Wyjaśnienia ad. 3: Ustalenia takie są zawarte w obecnym projekcie planu miejscowego - dla przejezdowej linii zabudowy dopuszczają wycofywanie środkowej części elewacji o nie więcej niż 4 m.

Wyjaśnienia ad. 4: Linia zabudowy została wyznaczona w oparciu o istniejącą zabudowę tak, aby umożliwić zachowanie obecnego przejazdu w głąb nieruchomości.

Wyjaśnienia ad. 5: Nieruchomość wymieniona w uwadze nie leży w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 5 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56.

Pan M. S. wnosi o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 na park miejski i nabycie własności tego terenu przez Miasto.

Autor uwagi stwierdza, że zaniechanie tego byłoby błędem w kontekście rewitalizacji i planowania przestrzennego i uzasadnia następująco:

Obszar ten, w większości niezabudowany, daje możliwość stworzenia nowego parku, z odpowiednio dużą, otwartą, zieloną przestrzenią. Położony jest w miejscu, które od innych parków dzieli odległość pięciu przecznicy. To jest znaczna odległość, zwłaszcza dla osób starszych lub z małymi dziećmi. Obszar ten może zapewnić przestrzeń, jakiej nie zapewnią tzw. „parki kieszonkowe”. A przestrzeń jest cenna w okolicy, w której dominują raczej wąskie ulice i podwórka.

W książce „Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery pisze, że badania dotyczące ludzkich preferencji w kwestii krajobrazu, wskazują, że „większość z nas naprawdę lubi widoki rodem z sawanny, charakteryzujące się zazwyczaj średnią lub dużą otwartością, niską i trawiastą roślinnością i drzewami, które albo są porozrzucane pojedynczo, albo rosną w niewielkich skupiskach.” („Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery, str. 160/161) Czyli lubimy i potrzebujemy otwartej, zielonej przestrzeni.

Parki kieszonkowe nie są tu rozwiązaniem. „Parki” te, szerokości jednej posesji, z widokiem na ściany szczytowe, wciśnięte między ulicę a zabudowania gospodarcze w głębi posesji, są atrakcyjne głównie dla właścicieli psów. Z uwagi na niewielkie rozmiary i bezpośrednie sąsiedztwo ulicy, nie są bezpiecznym miejscem zabaw dla rodziców z małymi dziećmi. Postulat, by Stare Polesie było przyjaznym miejscem również dla tej grupy mieszkańców ma znaczenie w kontekście niekorzystnych prognoz demograficznych dla Starego Polesia.

Zmiana programu rewitalizacji może być trudna, ale przy wartym miliard złotych programie musi być możliwe znalezienie kilkunastu milionów złotych na nowy park. Rok temu za teren d. Polleny-Ewy właściciel chciał 15 mln. Jest to dużo, ale niewiele, jeśli porównać np. z kosztem remontu pl. Wolności (oferty opiewają na około 80 mln zł.). Władze Krakowa w budżecie na 2018r. przewidziały 30 mln zł. na wykup terenów pod zieleń (Gazeta Krakowska, 20 grudnia 2017r.: „Kraków. Rada miasta przyjęła budżet 2018. Na zieleń rekordowe pieniądze”).

Zwłoka z tym zakupem będzie kosztowna, bo wraz ze zbliżaniem się daty budowy i otwarcia pobliskiej stacji kolejowej „Centrum” przy Al. Kościuszki, ceny okolicznych gruntów będą rosły.

Powołując się raz jeszcze na „Miasto szczęśliwe” przytoczę dwa fakty w kontekście rewitalizacji: autor powołuje się na High Line Park w Nowym Yorku, jako przykład sytuacji, kiedy inwestycja w tereny zielone doprowadziła do takiej poprawy atrakcyjności okolicy, że „koszt działki mieszkalnej w odległości pięciominutowego spaceru wzrósł ponad dwukrotnie w ciągu ośmioletniego okresu, na którego środek przypadło otwarcie parku w 2009” (str. 341).

Z kolei dzięki transformacji swej przestrzeni publicznej kolumbijska stolica zdobyła niedawno nagrodę Złotego Lwa na prestiżowym Międzynarodowym Biennale Architektury w Wenecji. Ważnym elementem tych zmian było stworzenie w mieście nowych parków.

Reasumując - inwestycja przysłuży się rewitalizacji, a nawet pewnej gentryfikacji okolicznych kwartałów i to bez konieczności angażowania dodatkowych publicznych środków. Bez względu na to, czy w okolicy powstaną budynki mieszkalne, czy biurowe - wspomniany park przyczyni się do podniesienia atrakcyjności i różnorodności przestrzeni publicznej w Centrum.

Trzeba przyznać, że na terenie objętym wnioskiem znajdują się dwa problematyczne budynki i byłoby lepiej, gdyby zostały rozebrane. Pierwszy to niewielki budynek pofabryczny. Problemem jest zarówno zajmowana przez niego przestrzeń, usytuowanie, jaki konieczność remontu i późniejszego utrzymania. Budynek nie figuruje w rejestrze, ani w ewidencji zabytków. Lepiej poświęcić przeciętny budynek, żeby zyskać atrakcyjny park, pozyskać dla okolicy lepszych inwestorów (deweloperów), zrealizować lepsze projekty architektoniczne (w okolicy nie brak wolnych nieruchomości pod zabudowę w pierzejach ulic) i zwiększyć szansę na remonty kamienic w sąsiedztwie.

Drugi budynek znajduje się przy ul. Gdańskiej 56. Jest to budynek mieszkalny - wysoka oficyna. Budynek nie figuruje w rejestrze, ani w ewidencji zabytków. Choć można go z powodzeniem wkomponować w projekt parku (podobnie jak poprzedni), to na tyle dominuje nad otoczeniem, że wnoszę o przeznaczenie tej nieruchomości na park, wywłaszczenie przez miasto i rozbiórkę budynku. Nie jest to budynek frontowy i część działki od ulicy jest niezabudowana. Pozostawienie tego budynku może spowodować, że ulica Gdańska w tym miejscu na trwałe będzie pozbawiona zabudowy pierzejowej (wspólnota raczej nie zdecyduje się na zabudowę działki od ulicy, bo powstanie wąskie podwórko, trzeba będzie wyciąć

drzewa i zlikwidować zieleń, będą mieli obok okna nowych sąsiadów, co ograniczy ich prywatność i dostęp do światła etc.). Choć wywłaszczenie i rozbiórka budynku będą kosztowne, to przemawiają za tym dwa argumenty: park i poprawa układu zabudowy ulicy Gdańskiej. Wywłaszczenie terenu pod park jest możliwe zgodnie z art 112, 113 i art 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skoro mowa o budynkach, to warto dodać, że mocną stroną projektu parku są również budynki: secesyjne wille przy Wólczańskiej 31 i 33 oraz elegancki budynek przy ul. 6-go Sierpnia 15.

Wniosek ma też związek z walką o czyste powietrze i znajduje oparcie w zalecaniach zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej, gdzie § 14 pkt. 8 lit. c przewiduje - w zakresie planowania przestrzennego: „niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miasta (place, skwery)” oraz „kształtowanie korytarzy ekologicznych celem lepszego przewietrzania miast, w tym zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na tereny zielone, pasaże, place lub inne formy niekubaturowego wykorzystania przestrzeni,” (§ 14 pkt. 8 lit. d).

Stare Polesie ma niski wskaźnik zieleni na mieszkańca (0,53 m² na mieszkańca), podczas gdy zalecana wartość dla obszarów centralnych to 5m²/mieszkańca.

Inwestycje w dobrą, zróżnicowaną przestrzeń publiczną są szczególnie ważne w naszym mieście, które nie ma naturalnych atrakcji - nie leży nad morzem, nie leży nad jeziorem (a są miasta, jak Genewa, czy Hamburg, które leżą nad jeziorem), czy nad rzeką. Park, z podziemną stacją kolejową w sąsiedztwie, dadzą możliwość stworzenia w okolicy zupełnie nowej jakości miejskiej zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: teren Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni przez dowolny podmiot będący jego właścicielem. W obszarze Starego Polesia brakuje również znaczących inwestycji mieszkaniowych i biurowych, a teren Polleny Ewy dobrze nadaje się do realizacji ww. funkcji.

W najbliższym sąsiedztwie przewidziano utworzenie nowego dużego obszaru przestrzeni publicznej z dużym udziałem zieleni na terenie płyty Placu Barlickiego, który w znacznej mierze powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców w tym zakresie.

Projekt planu miejscowego zostanie ponownie przeanalizowany w zakresie możliwości ukształtowania przestrzennego kwartału 27 z uwzględnieniem zarówno wymagań dotyczących możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy, lokalizacji nowej zabudowy oraz wymogów dotyczących powierzchni biologicznie czynnych.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 5 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej, na jego południowo - zachodnim rogu (oznaczonego na planie numerem 27.4.KS/U).

Pan M. S. wnosi o zmianę przeznaczenia terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej na jego południowo - zachodnim rogu (teren oznaczony na planie numerem 27.4.KS/U), z: parking wielopoziomowy (KS/U - tereny parkingów kubaturowych z obowiązkowym komponentem usług), na: budynek biurowo – usługowy (U - tereny zabudowy usługowej).

Autor uwagi uzasadnia:

Rozwiązanie proponowane w mpzp, polegające na lokalizacji parkingu w sąsiedztwie stacji kolejowej (typu park&ride) jest stosowane na terenach podmiejskich, gdzie występują: słaba oferta lokalnej komunikacji zbiorowej, duże rozproszenie zabudowy jednorodzinnej i relatywnie niskie ceny gruntów. Natomiast okolica przyszłej stacji Centrum jest wyposażona w dobrą ofertę komunikacji publicznej (tramwaj, autobus, rower publiczny), gęstą zabudowę (dzięki czemu wiele osób może dojść na stację piechotą) oraz wysokie ceny gruntów. Nie ma w tym miejscu konieczności dojeżdżania samochodem do stacji kolejowej. Powinno się promować dojazd w ten obszar komunikacją publiczną.

Teren w pobliżu trzech tras tramwajowych (Zielona, Kościuszki, Gdańska), w sąsiedztwie przyszłej stacji kolei aglomeracyjnej, powinien być nastawiony głównie na pieszych i osoby korzystające z komunikacji publicznej.

Komunikacyjne węzły przesiadkowe jak ten, przy którym położona jest nieruchomość objęta wnioskiem, są cenną lokalizacją dla biurowców (np. okolice stacji Paddington czy King's Cross w Londynie, albo okolice stacji metra przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie) - właśnie z uwagi na dobry dojazd, dzięki któremu nie trzeba zapewniać wielu miejsc parkingowych.

Kubaturowe parkingi wielopoziomowe są obiektem technicznego zaplecza miasta. Cechują się zwykle podrzędną architekturą i powinny być usytuowane w mniej eksponowanych lokalizacjach, na obrzeżach osiedla, w pobliżu dróg o dużym ruchu i dużej przepustowości. Kubaturowy parking, z uwagi na swoją funkcję i związany z funkcją wygląd - nie jest odpowiedni w sąsiedztwie obiektów figurujących w rejestrze zabytków (znajdują się po przeciwnej stronie ul. Wólczańskiej) lub w ewidencji zabytków (po przeciwnej stronie ul. Zielonej). Przedmiotowa lokalizacja będzie prestiżowa - na trasie między stacją kolejową Centrum, a zabytkową secesyjną willą Kindermanna przy ul. Wólczańskiej i na trasie między stacją Centrum, a Placem Barlickiego i nową miejską halą targową. W sąsiedztwie - miejmy nadzieję - powstanie park na terenie dawnej fabryki Polleny Ewy. Podrzędny budynek zaplecza technicznego, jakim jest parking kubaturowy deprecjonuje takie otoczenie, nie jest najlepszą wizytówką okolicy, ani zachętą do tego, by wejść w ulice Starego Polesia.

Poruszanie się po Łodzi koleją powinno być promowane, dlatego okolica wyjścia ze stacji Centrum powinna wyglądać reprezentacyjnie. Przy wyjściu ze stacji powinien powstać nowy plac. Atrakcją placu powinna być dobra architektura położonych przy nim budynków. Budynek, który powstanie na nieruchomości objętej wnioskiem, będzie widoczny z wyjścia ze stacji i z placu - dlatego powinien cechować się dobrą, współczesną architekturą. Powinien to być budynek z jasną elewacją wykończoną szkłem i kamieniem stosowanym

w budownictwie. Budynek powinien być wyposażony w podcienia. Sprzedaż terenu objętego wnioskiem przyniesie miastu dochód.

Parking, jeżeli faktycznie jest potrzebny - powinien powstać nieco dalej, np. można go ukryć za fasadą opuszczonej kamienicy na południowo - zachodnim rogu skrzyżowania ulic 6-go Sierpnia i Wólczańskiej, zbudować pod płytą Placu Barlickiego lub pod nową halą targową, ewentualnie pod płytą placu przy Stacji Centrum.

Rozwiązanie, opierające się na koncepcji park&ride sprawia wrażenie, jakby miało służyć temu, żeby mieszkańcy Starego Polesia i okolic Piotrkowskiej mogli łatwiej dotrzeć koleją do pracy poza śródmieściem Łodzi. Myślę, że nie taka powinna być wizja rozwoju Łodzi, a w szczególności jej centrum. To w centrum powinno toczyć się życie gospodarcze miasta, to tu powinny powstawać miejsca pracy. To śródmieście miasta powinno być celem podróży, a przyjezdni powinni korzystać raczej z ŁKA i MPK, a nie z samochodów. Dlatego w centrum, przy wyjściu z „łódzkiego metra” powinny stać biurowce, a nie parkingi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Funkcja parkingu stanowi przeważające przeznaczenie terenu 27.4.KS/U w związku z wymogiem zaspokojenia uzasadnionych zbiorowych potrzeb społecznych mieszkańców i użytkowników Starego Polesia w zakresie parkowania. Celem wprowadzenia funkcji parkingu kubaturowego jest również ograniczenie niepotrzebnych wjazdów do dzielnicy od strony centrum. Ustalenia projektu planu precyzują niezbędny udział funkcji usługowej tak, aby aktywizować co najmniej parter obiektu od strony przestrzeni publicznej.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 9 lutego 2018 r.

- dotyczy ulicy Zielonej między ul. Zachodnią a ul. Żeromskiego, ul. Wólczańskiej, ul. 6-go Sierpnia, zabudowy w południowej pierzei ulic Próchnika i Więckowskiego między ul. Zachodnią a Gdańską.

Pan M. S. uzupełnia złożone wcześniej uwagi (nr 2, 3 i 4), proponując następujące zmiany w projekcie planu miejscowego:

1) przebudowa ulicy Zielonej między ul. Zachodnią a ul. Żeromskiego (Placem Barlickiego, nową miejską halą targową) w taki sposób, jak ul. 3 Maja w Katowicach (zrównanie poziomu jezdni z chodnikiem);

2) przedłużenie woonerfu na ul. Wólczańskiej od ul. Więckowskiego, przez plac przy wyjściu z podziemnej stacji kolejowej Centrum, do ul. 6-go Sierpnia – obok proponowanego parku na terenie dawnej Polleny-Ewy i secesyjnych willi pod nr 31 i 33;

3) przedłużenie woonerfu na ul. 6-go Sierpnia od ulicy Zachodniej, obok proponowanego parku na terenie dawnej Polleny-Ewy, do ul. Żeromskiego, w celu stworzenia pieszej trasy z ul. Piotrkowskiej do Placu Barlickiego i nowej miejskiej hali targowej, alternatywnej wobec ulicy Zielonej;

4) wprowadzenie zakazu nadbudowy budynków zlokalizowanych w południowych pierzejach ulic Próchnika i ul. Więckowskiego, między ul. Zachodnią i Gdańską, żeby nie zacieniać ulic, które są tu dosyć wąskie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie ad. 1, 2 i 3: Zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację ww. odcinków ulic w proponowanym kształcie. Jednocześnie skala dokładności ustaleń zaproponowana przez składającego uwagę dotycząca przekroju ulicy i sposobu jej przebudowy nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń projektu planu miejscowego i rozstrzygana będzie na etapie realizacji inwestycji drogowej.

Wyjaśnienie ad. 4: Dopuszczenie nadbudowy nad budynkami w południowej pierzei ulic ma na celu zarówno poszerzenie możliwości inwestycyjnych w tych obiektach (w dużej mierze zabytkowych) w celu ułatwienia ich aktywizacji, jak również budowanie spójnego krajobrazu ulic, dla których po obu stronach wyznaczono analogiczne zasady nadbudowy obiektów. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy zostały opracowane jako spójna strategia wysokościowa dla całej dzielnicy. Podstawą wyznaczonych zakresów wysokości była analiza historycznego krajobrazu dzielnicy, a wysokości zabudowy dostosowano również do rangi i znaczenia przestrzeni publicznych, do których przylegają.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 9 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu dawnej fabryki Polleny-Ewy oraz nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56.

Pan K. G.-P. wnosi o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny-Ewy oraz nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 na park miejski i nabycie własności tego terenu przez Miasto.

Autor uwagi stwierdza, że zaniechanie tego byłoby błędem w kontekście rewitalizacji i planowania przestrzennego i uzasadnia następująco:

Obszar ten, w większości niezabudowany, daje możliwość stworzenia nowego parku, z odpowiednio dużą, otwartą, zieloną przestrzenią. Położony jest w miejscu, które od innych parków dzieli odległość pięciu przecznic. To jest znaczna odległość, zwłaszcza dla osób starszych lub z małymi dziećmi. Obszar ten może zapewnić przestrzeń, jakiej nie zapewnią tzw. „parki kieszonkowe”. A przestrzeń jest cenna w okolicy, w której dominują raczej wąskie ulice i podwórka. Parki kieszonkowe nie są tu rozwiązaniem. „Parki” te, szerokości jednej posesji, z widokiem na ściany szczytowe, wciśnięte między ulicę a zabudowania gospodarcze w głębi posesji, są atrakcyjne głównie dla właścicieli psów. Z uwagi na niewielkie rozmiary i bezpośrednie sąsiedztwo ulicy, nie są bezpiecznym miejscem zabaw dla rodziców z małymi dziećmi. Postulat, by Stare Polesie było przyjaznym miejscem również dla tej grupy mieszkańców ma znaczenie w kontekście niekorzystnych prognoz demograficznych dla Starego Polesia. Stare Polesie ma niski wskaźnik zieleni na mieszkańca (0,53 m² na mieszkańca), podczas gdy zalecana wartość dla obszarów centralnych to 5m² na mieszkańca.

Zmiana programu rewitalizacji może być trudna, ale przy wartym miliard złotych programie musi być możliwe znalezienie kilkunastu milionów złotych na nowy park. Rok temu za teren d. Polleny-Ewy właściciel chciał 15 mln. Jest to dużo, ale niewiele, jeśli porównać np. z kosztem remontu pl. Wolności (oferty opiewają na około 80 mln zł.). Zwłoka z tym zakupem będzie kosztowna, bo wraz ze zbliżaniem się daty budowy i otwarcia pobliskiej stacji kolejowej „Centrum” przy Al. Kościuszki, ceny okolicznych gruntów będą rosły.

Inwestycja przysłuży się rewitalizacji, a nawet pewnej gentryfikacji okolicznych kwartałów i to bez konieczności angażowania dodatkowych publicznych środków. Bez względu na to, czy w okolicy powstaną budynki mieszkalne, czy biurowe - wspomniany park przyczyni się do podniesienia atrakcyjności i różnorodności przestrzeni publicznej w Centrum.

Trzeba przyznać, że na terenie objętym wnioskiem znajdują się dwa problematyczne budynki i byłoby lepiej, gdyby zostały rozebrane. Pierwszy to niewielki budynek pofabryczny. Problemem jest zarówno zajmowana przez niego przestrzeń, usytuowanie, jak i konieczność remontu i późniejszego utrzymania. Budynek nie figuruje w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Lepiej poświęcić przeciętny budynek, żeby zyskać atrakcyjny park, pozyskać dla okolicy lepszych inwestorów (deweloperów), zrealizować lepsze projekty architektoniczne (w okolicy nie brak wolnych nieruchomości pod zabudowę w pierzejach ulic) i zwiększyć szansę na remonty kamienic w sąsiedztwie.

Drugi budynek znajduje się przy ul. Gdańskiej 56. Jest to budynek mieszkalny - wysoka oficyna. Budynek nie figuruje w rejestrze, ani w ewidencji zabytków. Choć można go z powodzeniem wkomponować w projekt parku (podobnie jak poprzedni), to na tyle dominuje nad otoczeniem, że wnoszę o przeznaczenie tej nieruchomości na park, wywłaszczenie przez miasto i rozbiórkę budynku. Nie jest to budynek frontowy i część działki od ulicy jest niezabudowana. Pozostawienie tego budynku może spowodować, że ulica Gdańska w tym miejscu na trwałe będzie pozbawiona zabudowy pierzejowej (wspólnota raczej nie zdecyduje się na zabudowę działki od ulicy, bo powstanie wąskie podwórko, trzeba będzie wyciąć drzewa i zlikwidować zieleń, będą mieli obok okna nowych sąsiadów, co ograniczy ich prywatność i dostęp do światła etc.). Choć wywłaszczenie i rozbiórka budynku będą kosztowne, to przemawiają za tym dwa argumenty: park i poprawa układu zabudowy ulicy Gdańskiej. Wywłaszczenie terenu pod park jest możliwe zgodnie z art 112, 113 i art 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skoro mowa o budynkach, to warto dodać, że mocną stroną projektu parku są również budynki: secesyjne wille przy Wólczańskiej 31 i 33 oraz elegancki budynek przy ul. 6-go Sierpnia 15.

Wniosek ma też związek z walką o czyste powietrze i znajduje oparcie w zalecaniach zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej, gdzie § 14 pkt. 8 lit. c przewiduje - w zakresie planowania przestrzennego: „niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miasta (place, skwery)” oraz „kształtowanie korytarzy ekologicznych celem lepszego przewietrzania miast, w tym zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na tereny zielone, pasaże, place lub inne formy niekubaturowego wykorzystania przestrzeni,” (§ 14 pkt. 8 lit. d).

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: teren Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni przez dowolny podmiot będący jego właścicielem. W obszarze Starego Polesia brakuje również znaczących inwestycji mieszkaniowych i biurowych, a teren Polleny Ewy dobrze nadaje się do realizacji ww. funkcji.

W najbliższym sąsiedztwie przewidziano utworzenie nowego dużego obszaru przestrzeni publicznej z dużym udziałem zieleni na terenie płyty Placu Barlickiego, który w znacznej mierze powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców w tym zakresie.

Projekt planu miejscowego zostanie ponownie przeanalizowany w zakresie możliwości ukształtowania przestrzennego kwartału 27 z uwzględnieniem zarówno wymagań dotyczących możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy, lokalizacji nowej zabudowy oraz wymogów dotyczących powierzchni biologicznie czynnych.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 9 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu niezabudowanej nieruchomości położonej przy skrzyżowaniu ul. Gdańskiej i Zielonej, na północno - wschodnim rogu skrzyżowania (teren oznaczony na planie numerem 20.4 MW/U), nieruchomości położonej przy ul. Próchnika 13, Próchnika 16 oraz ustaleń dla całego obszaru objętego planem.

Pan K. G.-P. wnosi o:

1) cofnięcie linii zabudowy na terenie niezabudowanej nieruchomości położonej przy skrzyżowaniu ul. Gdańskiej i Zielonej, na północno - wschodnim rogu skrzyżowania (teren oznaczony na planie numerem 20.4.MW/U) o dodatkowe trzy i pół metra od strony ulicy Zielonej w celu poszerzenia chodnika oraz wyrównania linii zabudowy z linią zabudowy budynków znajdujących się przy ul. Zielonej po przeciwnej stronie ulicy Gdańskiej;

2) określenie w planie głębokości podcieni na 3,5 metra w terenie 20.4.MW/U oraz uściślenie głębokości podcieni w innych miejscach, np. przy nowej hali targowej;

3) dopuszczenie, aby na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem (niezabudowanych teraz lub w wyniku przyszłych rozbiórek) - w przypadku, gdy przestrzeń od ulicy przed budynkiem byłaby węższa niż 3 metry - umożliwić lub nakazać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zieleń, albo miejsca parkingowe;

4) odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe 5 metrów względem istniejącej linii zabudowy przy ul. Próchnika 13, co zdaniem składającego uwagę będzie istotne w przypadku rozbiórki stojących tam parterowych budynków handlowo – usługowych;

5) odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe 5 metrów względem istniejącej linii zabudowy na nieruchomości przy ul. Próchnika 16.

Składający uwagę uzasadnia, że w miejscu, którego dotyczy wniosek, znajduje się przystanek tramwajowy. Podkreśla, że nieruchomość jest niezabudowana, co umożliwi korektę linii zabudowy i powiększenie przestrzeni publicznej. Zauważa, że chodnik przy ul. Zielonej jest wąski, co jest niewygodne dla osób oczekujących na tramwaj. Dlatego składający uwagę proponuje korektę linii zabudowy tak, aby linia zabudowy przy ul. Zielonej 23 była zgodna z linią zabudowy kamienicy przy ul. Zielonej 25. Zakładając, że w tym miejscu nie będzie miejsc parkingowych (bo zdaniem składającego uwagę kolidowałyby to z przystankiem) – stwierdza, że dodatkowe 3,5 metra wystarczą.

Za wzór autor uwagi stawia kamienicę przy ul. Kilińskiego 82, na południowo - wschodnim rogu skrzyżowania ulic Kilińskiego i Tuwima (również przy przystanku tramwajowym). Zauważa, że w wyniku odsunięcia budynku od ulicy o około siedem metrów względem istniejącej linii zabudowy powstał tam niewielki plac. Autor uwagi podkreśla, że przykład ten pokazuje, że takie rozwiązania są potrzebne, poprawiają funkcjonalność, różnorodność i estetykę przestrzeni publicznej w śródmiejskim układzie wąskich ulic. Składający uwagę uznaje, że rozwiązanie z ul. Kilińskiego 82 jest na tyle dobre, że warto stworzyć podobne miejsce po zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej z tą różnicą, że na terenie objętym uwagą powstałoby 7 metrów dodatkowej przestrzeni podzielone na 3,5 m przestrzeni otwartej i 3,5 m podcieni.

Składający uwagę zauważa, że plan przewiduje w tym miejscu strefę lokalizacji podcieni. Zauważa, że to dobry pomysł, obawia się jednak, że podcienia w praktyce mogą wyglądać tak, jak te w budynku na skrzyżowaniu ul. Nawrot i Sienkiewicza (północno - zachodni róg) - tak wąskie, że w praktyce mało kto z nich korzysta. Dlatego proponuje określenie w planie głębokości podcieni na 3,5 metra (wzorem - jeśli chodzi o szerokość powinny być podcienia przy łódzkim Starym Rynku: 2,5 m oraz przy Pl. Konstytucji w Warszawie: 4m). Sugeruje, że należy uściślić głębokość podcieni w innych miejscach, np. przy nowej hali targowej. Autor uwagi proponuje, aby część nowego budynku, przyległa do zabytkowej willi przy Zielonej 21, była zbudowana w linii zabudowy sąsiada (tak jak we wspomnianej nieruchomości przy ul. Kilińskiego 82, albo przy ul. Wólczańskiej 20).

Zdaniem autora uwagi, zmiana linii zabudowy w obrębie nieruchomości może owocować ciekawym architektonicznym projektem. Jako przykłady podaje wspomniane już budynki przy ul. Kilińskiego 82 i ul. Wólczańskiej 20, posesję przy ul. Łąkowej 10, czy siedzibę czterech Instytutów Politechniki Łódzkiej i dziekanatu Wydziału Biotechnologii przy ul. Wólczańskiej 171/173, gdzie główny korpus budynku jest wyższy, niż jego boczne skrzydła, których wysokość wyznacza sąsiednia zabudowa. Zauważa, że wszystkie ww. obiekty, cechujące się dbałością o przestrzeń publiczną, powstały w nurcie modernizmu. Podkreśla, że większość z nich jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków co jego zdaniem pokazuje, że taka korekta linii zabudowy jest uznanym i cenionym w Łodzi rozwiązaniem o długiej tradycji. Za idealny przykład cofnięcia całego budynku względem pierzei podaje kamienicę przy ul. Wólczańskiej 23, gdzie boczne wykusze kamienicy są zaprojektowane w linii sąsiednich budynków, a środek kamienicy i parter – cofnięty, co daje ciekawy efekt i urozmaica bryłę budynku.

Autor uwagi zauważa, że wspomniane budynki wyróżniają się i są urozmaiceniem typowej, nieco monotonnej zabudowy łódzkiej ulicy. Łódzkie kamienice, choć operujące niekiedy obficie sztukaterią i detalem, są zwykle raczej nieskomplikowane, jeśli chodzi o bryłę budynku. Dlatego proponuje, aby na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem (niezabudowanych teraz lub w wyniku przyszłych rozbiórek) - w przypadku, gdy przestrzeń od ulicy przed budynkiem byłaby węższa niż 3 metry - umożliwić lub nakazać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zieleń, albo miejsca parkingowe.

Autor uwagi uzasadnia w odniesieniu do linii zabudowy przy ul. Próchnika 13 i 16, że długość obu odcinków to około 50 metrów, są położone naprzeciwko siebie i całe odcinki mają najprawdopodobniej jednego właściciela, co daje możliwość stworzenia spójnego projektu architektonicznego i ciekawej, nowej przestrzeni.

Składający uwagę proponuje złagodzenie finansowe konsekwencji tych zmian dla miasta, przez powiązanie ich ze zgodą na dodatkowe piętro, dla zabudowy odsuniętej w ten sposób od ulicy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej rozwiązań w zakresie linii zabudowy oraz podcieni.

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

Wyjaśnienia ad. 1: Odległości przesunięcia linii zabudowy oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące korekty rozwiązań przestrzennych zostaną wypracowane w toku dalszych prac planistycznych.

Wyjaśnienia ad. 2: Strefy lokalizacji podcieni zostały wyznaczone w różnych miejscach, na działkach o różnej specyfice. Głębokość podcieni powinna zostać doprecyzowana na etapie projektu budowlanego.

Wyjaśnienia ad. 3: Ustalenia takie są zawarte w obecnym projekcie planu miejscowego - dla pierzejowej linii zabudowy dopuszczają wycofywanie środkowej części elewacji o nie więcej niż 4 m.

Wyjaśnienia ad. 4: Linia zabudowy została wyznaczona w oparciu o istniejącą zabudowę tak, aby umożliwić zachowanie obecnego przejazdu w głąb nieruchomości.

Wyjaśnienia ad. 5: Nieruchomość wymieniona w uwadze nie leży w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 9 lutego 2018 r.

- dotyczy ulicy Zielonej między ul. Zachodnią a ul. Żeromskiego, ul. Wólczańskiej, ul. 6-go Sierpnia, zabudowy w południowej pierzei ulic Próchnika i Więckowskiego między ul. Zachodnią a Gdańską.

Pan K. G.-P. składa uwagi, proponując następujące zmiany w projekcie planu miejscowego:

1) przebudowa ulicy Zielonej między ul. Zachodnią a ul. Żeromskiego (Placem Barlickiego, nową miejską halą targową) w taki sposób, jak ul. 3 Maja w Katowicach (zrównanie poziomu jezdni z chodnikiem, użycie tego samego materiału – granitu – na jezdni i chodniku);

2) przedłużenie woonerfu na ul. Wólczańskiej od ul. Więckowskiego, przez plac przy wyjściu z podziemnej stacji kolejowej Centrum, do ul. 6-go Sierpnia – obok proponowanego parku na terenie dawnej Polleny-Ewy i secesyjnych willi pod nr 31 i 33;

3) przedłużenie woonerfu na ul. 6-go Sierpnia od ulicy Zachodniej, obok proponowanego parku na terenie dawnej Polleny-Ewy, do ul. Żeromskiego, w celu stworzenia pieszej trasy z ul. Piotrkowskiej do Placu Barlickiego i nowej miejskiej hali targowej, alternatywnej wobec ulicy Zielonej;

4) wprowadzenie zakazu nadbudowy nad zabudową położoną w południowych pierzejach ulic Próchnika i ul. Więckowskiego, między ul. Zachodnią i Gdańską, żeby nie zacieniać ulic, które są tu dosyć wąskie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie ad. 1, 2 i 3: Zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację ww. odcinków ulic w proponowanym kształcie. Jednocześnie skala dokładności ustaleń zaproponowana przez składającego uwagę dotycząca przekroju ulicy i sposobu jej przebudowy nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń projektu planu miejscowego i rozstrzygana będzie na etapie realizacji inwestycji drogowej.

Wyjaśnienie ad. 4: Dopuszczenie nadbudowy nad budynkami w południowej pierzei ulic ma na celu zarówno poszerzenie możliwości inwestycyjnych w tych obiektach (w dużej mierze zabytkowych) w celu ułatwienia ich aktywizacji, jak również budowanie spójnego krajobrazu ulic, dla których po obu stronach wyznaczono analogiczne zasady nadbudowy obiektów. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy zostały opracowane jako spójna strategia

wysokościowa dla całej dzielnicy. Podstawą wyznaczonych zakresów wysokości była analiza historycznego krajobrazu dzielnicy, a wysokości zabudowy dostosowano również do rangi i znaczenia przestrzeni publicznych, do których przylegają.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 9 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej, na jego południowo - zachodnim rogu (oznaczonego na planie numerem 27.4.KS/U).

Pan K. G.-P. wnosi o zmianę przeznaczenia terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej na jego południowo - zachodnim rogu (teren oznaczony na planie numerem 27.4.KS/U), z: parking wielopoziomowy (KS/U - tereny parkingów kubaturowych z obowiązkowym komponentem usług), na: budynek biurowo - usługowy (U - tereny zabudowy usługowej).

Autor uwagi uzasadnia:

Rozwiązanie proponowane w mpzp, polegające na lokalizacji parkingu w sąsiedztwie stacji kolejowej (typu park&ride) jest stosowane na terenach podmiejskich, gdzie występują: słaba oferta lokalnej komunikacji zbiorowej, duże rozproszenie zabudowy jednorodzinnej i relatywnie niskie ceny gruntów. Natomiast okolica przyszłej stacji Centrum jest wyposażona w dobrą ofertę komunikacji publicznej (tramwaj, autobus, rower publiczny), gęstą zabudowę (dzięki czemu wiele osób może dojść na stację piechotą) oraz wysokie ceny gruntów. Nie ma w tym miejscu konieczności dojeżdżania samochodem do stacji kolejowej. Powinno się promować dojazd w ten obszar komunikacją publiczną.

Teren w pobliżu trzech tras tramwajowych (Zielona, Kościuszki, Gdańska), w sąsiedztwie przyszłej stacji kolei aglomeracyjnej, powinien być nastawiony głównie na pieszych i osoby korzystające z komunikacji publicznej.

Komunikacyjne węzły przesiadkowe jak ten, przy którym położona jest nieruchomość objęta wnioskiem, są cenną lokalizacją dla biurowców (np. okolice stacji Paddington czy King's Cross w Londynie, albo okolice stacji metra przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie) - właśnie z uwagi na dobry dojazd, dzięki któremu nie trzeba zapewniać wielu miejsc parkingowych.

Kubaturowe parkingi wielopoziomowe są obiektem technicznego zaplecza miasta. Cechują się zwykle podrzędną architekturą i powinny być usytuowane w mniej eksponowanych lokalizacjach, na obrzeżach osiedla, w pobliżu dróg o dużym ruchu i dużej przepustowości. Kubaturowy parking, z uwagi na swoją funkcję i związany z funkcją wygląd - nie jest odpowiedni w sąsiedztwie obiektów figurujących w rejestrze zabytków (znajdują się po przeciwnej stronie ul. Wólczańskiej) lub w ewidencji zabytków (po przeciwnej stronie ul. Zielonej). Przedmiotowa lokalizacja będzie prestiżowa - na trasie między stacją kolejową Centrum, a zabytkową secesyjną willą Kindermanna przy ul. Wólczańskiej i na trasie między stacją Centrum, a Placem Barlickiego i nową miejską halą targową. W sąsiedztwie - miejmy nadzieję - powstanie park na terenie dawnej fabryki Polleny Ewy. Podrzędny budynek zaplecza technicznego, jakim jest parking kubaturowy deprecjonuje takie otoczenie, nie jest najlepszą wizytówką okolicy, ani zachętą do tego, by wejść w ulice Starego Polesia.

Poruszanie się po Łodzi koleją powinno być promowane, dlatego okolica wyjścia ze stacji Centrum powinna wyglądać reprezentacyjnie. Przy wyjściu ze stacji powinien powstać nowy plac. Atrakcją placu powinna być dobra architektura położonych przy nim budynków. Budynek, który powstanie na nieruchomości objętej wnioskiem, będzie widoczny z wyjścia ze

stacji i z placu - dlatego powinien cechować się dobrą, współczesną architekturą. Powinien to być budynek z jasną elewacją wykończoną szkłem i kamieniem stosowanym w budownictwie. Budynek powinien być wyposażony w podcienia. Sprzedaż terenu objętego wnioskiem przyniesie miastu dochód.

Parking, jeżeli faktycznie jest potrzebny - powinien powstać nieco dalej, np. można go ukryć za fasadą opuszczonej kamienicy na południowo - zachodnim rogu skrzyżowania ulic 6-go Sierpnia i Wólczańskiej, zbudować pod płytą Placu Barlickiego lub pod nową halą targową, ewentualnie pod płytą placu przy Stacji Centrum.

Rozwiązanie, opierające się na koncepcji park&ride sprawia wrażenie, jakby miało służyć temu, żeby mieszkańcy Starego Polesia i okolic Piotrkowskiej mogli łatwiej dotrzeć koleją do pracy poza śródmieściem Łodzi. Myślę, że nie taka powinna być wizja rozwoju Łodzi, a w szczególności jej centrum. To w centrum powinno toczyć się życie gospodarcze miasta, to tu powinny powstawać miejsca pracy. To śródmieście miasta powinno być celem podróży, a przyjezdni powinni korzystać raczej z ŁKA i MPK, a nie z samochodów. Dlatego w centrum, przy wyjściu z „łódzkiego metra” powinny stać biurowce, a nie parkingi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: teren 27.4.KS/U jest terenem o przeważającej funkcji parkingu, który ma za zadanie zaspokoić potrzeby mieszkańców i użytkowników Starego Polesia tak, aby ograniczyć niepotrzebne wjazdy do dzielnicy od strony centrum. Ustalenia planu precyzują niezbędny udział funkcji usługowej tak, aby aktywizować co najmniej parter obiektu od strony przestrzeni publicznej.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 15 lutego 2018 r.

- dotyczy Placu Norberta Barlickiego, działki nr 178 w obrębie P-19.

Stowarzyszenie „Zielony Rynek” wnosi o utrzymanie w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia terenu Placu Norberta Barlickiego, tj. targowiska.

Składający uwagę uzasadnia:

Na podstawie DECYZJI NR. UA II 482/2006 o lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 24.07.2006 r. za fundusze kupców zrzeszonych w Stowarzyszeniu „Zielony Rynek” zostało oddane do użytkowania zmodernizowane targowisko miejskie w części północnej placu Barlickiego pomiędzy ul. Żeromskiego, Zieloną i Małą jako Zespół Pawilonów Handlowo - Usługowych dla 150 podmiotów gospodarczych.

Tradycje handlowe zakorzenione w odległej historii związane z handlem na terenie Pl. Barlickiego sięgają 150 lat. „Zielony Rynek,, jako jeden z nielicznych rodzimych pozostałych obiektów handlowych znajdujący się w strefie centralnej miasta utrzymał przyjazny i bliski klientowi charakter robienia zakupów jakim jest targowisko.

Pozostawienie tego rodzaju obiektu w miejscu kulturowo związanym z tradycją handlu jest kluczowym i strategicznym interesem dla wielu łodzian robiących zakupy pierwszej potrzeby dla dzielnicy Polesia , Śródmieścia i innych rejonów Łodzi.

Zmiana sposobu zagospodarowania placu będzie ogromnym pokrzywdzeniem kupców, którzy na trwale związali interesy zawodowe poprzez poczynione inwestycje .

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej ustalenia przeznaczenia terenu płyty placu.

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

Wyjaśnienie: Plac Norberta Barlickiego, dawny Wiązowy Rynek, stanowił historycznie centralną przestrzeń publiczną Starego Polesia. Plac pełnił wymiennie funkcję handlową w dni targowe oraz przestrzeni publicznej w pozostałe dni. Funkcja handlowa stanowi kulturowo zakorzeniony element tego obszaru, podczas gdy funkcja przestrzeni publicznej, tak istotna dla funkcjonowania całej dzielnicy, zanikła i wymaga przywrócenia.

Obecnie obszar okolic Placu Barlickiego boryka się z wieloma problemami, takimi jak niskie walory estetyczne przestrzeni, niesatysfakcjonujące standardy funkcjonalne handlu, w tym w szczególności pogarszający się stan techniczny hali w północnej części placu, brak jasnej polityki parkingowej i miejsc postojowych, degradacja terenów sąsiadujących z placem, brak zieleni i przestrzeni publicznej.

Obszar okolic Placu Barlickiego wymaga całościowego uporządkowania oraz reorganizacji. Należy umożliwić powstanie przestrzeni publicznej, której zadaniem będzie służyć lokalnej blisko czterdziestotysięcznej społeczności, zachować kulturowo zakorzenioną funkcję lokalnego handlu, będącego alternatywą do zakupów w marketach, zachować specyficzną funkcję kwaciarek, ożywiająca obszar w dzień i nocy, uporządkować możliwości parkowania w obszarze, podnieść jakość przestrzenną tego wyjątkowego w skali Miasta obszaru. Plan miejscowy ustali kierunek pozytywnych zmian, wiążący zarówno dla podmiotów prywatnych funkcjonujących w tym obszarze, jak i dla Miasta.

Propozycja przedstawiona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest punktem wyjścia do dyskusji o docelowym kształcie tego miejsca. Wypracowywanie rozwiązania wraz z użytkownikami tego miejsca oraz mieszkańcami okolicznych terenów to już rozpoczęty proces, który pozwoli ustalić docelowe przeznaczenie, wskaźniki, parametry i zasady zagospodarowania terenu placu oraz terenów przyległych.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działek 31/2, 31/5, 31/6 31/10, 31/12 i 31/16 w obrębie P-17 (plac Hallera).

Pan W. S. wnosi o wyłączenie powyższych działek z zakresu terenu 1a.KDZ i ustanowienie dla nich nowego terenu ZP stanowiącego część terenu zielonego placu Hallera.

Autor uwagi wyjaśnia, że działki te są obecnie częściowo zagospodarowane na drogę - ulicę Żeligowskiego razem z zatoką autobusową. Zdaniem składającego uwagę, całkowite przeznaczenie ich na drogę nie przyczyni się do zwiększenia przepustowości ulicy Żeligowskiego, a jednocześnie umożliwi okrojenie terenu zielonego placu Hallera, co można w jego opinii uznać za sprzeczne z założeniami programu „Zielone Polesie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dokładnego przebiegu granicy pomiędzy terenem proponowanym terenem ZP a 1a.KDZ.

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

Wyjaśnienie: teren, do którego została złożona uwaga, zostanie ponownie przeanalizowany, a dokładne położenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu zostanie ustalone po przeanalizowaniu trasowania ul. Żeligowskiego.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działek 189/28, 189/29 obręb P-9 (ul. Żeligowskiego)

Pan W. S. wnosi o wyłączenie powyższych działek z zakresu terenu 2a.KDD+T i włączenie w zakres terenu 15.1.ZP. Zdaniem składającego uwagę taka zmiana nie wykluczy zagospodarowania części działek na drogę, umożliwi natomiast zmniejszenie rozmiarów skrzyżowania.

Autor uwagi wyjaśnia, że działki te są obecnie zagospodarowane na drogę - część skrzyżowania ulic Zielonej i Żeligowskiego. Stanowią promień skrętu o wartości ok. 16 m, co utrudnia komunikację pieszą w obrębie węzła komunikacyjnego, a tym samym w opinii autora uwagi nie odpowiada założeniom programu „Zielone Polesie” oraz postulatowi uzasadnienia do uchwały nr XXVII/674/16 Rady Miejskiej w Łodzi dnia 30 marca 2016 r. w sprawie określenia kierunków działania Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie opracowania polityki tworzenia korzystnych warunków dla rozwoju ruchu pieszego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej dokładnego przebiegu granicy pomiędzy terenem proponowanym terenem 2a.KDD+T a 15.1.ZP.

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

Wyjaśnienie: wnioskowane działki zostaną częściowo włączone do terenu 15.1.ZP, natomiast dokładne położenie linii rozgraniczającej tereny 15.1.ZP i 2a.KDD+T zostanie ustalone z uwzględnieniem niezbędnych trójkątów widoczności.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działek 183, 184/30, 189/26 obręb P-9, 2/72, 31/17 obręb P-17 i inne (ul. Żeligowskiego).

Pan W. S. wnosi o zmianę klasy drogi ulicy Żeligowskiego ze zbiorczej KDZ na lokalną KDL.

Autor uwagi zaznacza, że zdaje sobie sprawę z tego, że ustanowienie takiej klasy drogi dla ulicy Żeligowskiego wynika z koncepcji całościowego systemu transportowego dla Miasta i Starego Polesia. Podkreśla jednak, że obniżenie klasy drogi nie ma prawa wpłynąć negatywnie na przepustowość ulicy (tym samym nie zmieni jej roli w systemie transportowym), pozwoli natomiast na zmniejszenie wymaganych parametrów skrzyżowań z innymi ulicami, przez co będą one bardziej odpowiadały potrzebom innych uczestników ruchu niż kierowcy pojazdów. Składający uwagę zauważa, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, skrzyżowania dróg zbiorczych powinny być tzw. skrzyżowaniami skanalizowanymi, co w praktyce nie przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, a wymusza konieczność zagospodarowania większego terenu na potrzebę drogi kosztem przestrzeni dla pieszych, czy też terenu

zielonego, co jego zdaniem można uznać za niezgodne z założeniami programu „Zielone Polesie” oraz postulatom uzasadnienia do uchwały Nr XXVII/674/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 marca 2016 w sprawie określenia kierunków działania Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie opracowania polityki tworzenia korzystnych warunków dla rozwoju ruchu pieszego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: na potrzeby tworzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i opracowywanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, dla całej dzielnicy Stare Polesie opracowano układ komunikacyjny pozwalający na ograniczenie ruchu kołowego przy jednoczesnym ustanowieniu szkieletu komunikacji kołowej, który pozwoli osiągnąć to założenie. Trasa Żeligowskiego – Karskiego jest jednym z podstawowych elementów tego układu i jej funkcjonowanie w klasie zbiorczej jest niezbędne dla możliwości wyprowadzenia ruchu kołowego z ulic o zwiększonym udziale zieleni w obszarze Starego Polesia.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Pan W. S. wnosi o uzupełnienie zapisów odnoszących się do dróg publicznych o konieczność umożliwienia lub ułatwienia korzystania z przestrzeni publicznych przez osoby niepełnosprawne, a w szczególności osoby o ograniczonej zdolności poruszania się oraz niewidome i niedowidzące. Autor uwagi podkreśla konieczność wykluczenia barier architektonicznych, zminimalizowania odległości przejść dla pieszych od skrzyżowań, usytuowania słupów, koszy i innych elementów z uwzględnieniem wymagań osób niewidomych oraz innych zagadnień, do uzgodnienia z przedstawicielami organizacji reprezentujących interesy wymienionych grup.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej szczegółowego proponowanego zakresu zapisów projektu planu dotyczących konieczności umożliwienia lub ułatwienia korzystania z przestrzeni publicznych przez osoby niepełnosprawne.

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

Wyjaśnienie: ustalenia dotyczące konieczności umożliwienia lub ułatwienia korzystania z przestrzeni publicznych przez osoby niepełnosprawne zostaną zawarte w projekcie planu miejscowego, natomiast ich szczegółowy zakres, możliwy do uwzględnienia w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostanie określony w dalszym toku prac planistycznych.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy południowego odcinka ulicy 28 Pułku Strzelców Kaniowskich od skrzyżowania z ulicą 6 Sierpnia do posesji numer 25 włącznie.

Zakład Poligraficzny Wiking graf sj. T. Jakubowski wnosi o pozostawienie szerokości ulicy bez zmian przynajmniej od ulicy 6 Sierpnia do posesji nr 25 włącznie, uzasadniając uwagę charakterem swojej działalności - usługi poligraficzne dla zakładów przemysłowych, głównie farmaceutycznych - wymagającym dostaw surowców i odbioru wyrobów gotowych samochodami ciężarowymi typu TIR.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: szerokość terenu ulicy Strzelców Kaniowskich (3f.KDD) pozostaje bez zmian, zgodnie ze stanem istniejącym i przebiegiem działek drogowych. Określenie szerokości jezdni wykracza poza zakres szczegółowości ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy kamienic pod adresami al. Kościuszki 3, 1, 13, ul. Gdańska 35, 37, 47/49, 61, al. 1 Maja 15, 19, 20, 22, 25, 28, 35, 39, ul. 6 Sierpnia 29, 37, 49, 61, ul. Legionów 18, 22, 24, 26, 28, 42, 54, 79, 80, ul. Lipowa 20, 28, pl. Barlickiego 11, ul. Pogonowskiego 17, 35, 40, ul. Próchnika 30, 42, 46, 49, 54, ul. Więckowskiego 22, 31, 33, 48, 49, ul. Wólczańska 11, 21, 22/26, 29, ul. Zachodnia 67, 81/83, ul. Zielona 13, 16, 25, ul. Żeromskiego 4,21, 43.

Pani A. J. wnosi o wprowadzenie następujących zmian w projekcie planu miejscowego:

- 1) al. Kościuszki 3 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 2) al. Kościuszki 11 – rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu, dopuszczenie wyłącznie realizacji lukarn od strony podwórza;
- 3) al. Kościuszki 13 – rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu na części zabytku wzdłuż al. Kościuszki;
- 4) ul. Gdańska 35 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 5) ul. Gdańska 37 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 6) ul. Gdańska 47/49 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 7) ul. Gdańska 61 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 8) al. 1 Maja 15 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 9) al. 1 Maja 19 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 10) al. 1 Maja 20 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;

- 11) al. 1 Maja 22 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 12) al. 1 Maja 25 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 13) al. 1 Maja 28 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 14) al. 1 Maja 35 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 15) al. 1 Maja 39 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 16) ul. 6 Sierpnia 29 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 17) ul. 6 Sierpnia 37 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 18) ul. 6 Sierpnia 49 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 19) ul. 6 Sierpnia 61 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 20) ul. Legionów 18 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 21) ul. Legionów 22 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 22) ul. Legionów 24 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 23) ul. Legionów 26 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 24) ul. Legionów 28 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 25) ul. Legionów 42- rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 26) ul. Legionów 54/ ul. Żeromskiego 1 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 27) ul. Legionów 79 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 28) ul. Legionów 80- rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 29) ul. Lipowa 20 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 30) ul. Lipowa 28 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;

- 31) pl. Barlickiego 11- rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 32) ul. Pogonowskiego 17 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 33) ul. Pogonowskiego 35 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 34) ul. Pogonowskiego 40 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 35) ul. Próchnika 30 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 36) ul. Próchnika 42 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 37) ul. Próchnika 46 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 38) ul. Próchnika 49 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 39) ul. Próchnika 54 – zwiększenie wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji do minimum 2,5 m od lica elewacji;
- 40) ul. Więckowskiego 22 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 41) ul. Więckowskiego 31 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 42) ul. Więckowskiego 33 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 43) ul. Więckowskiego 48- uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 44) ul. Więckowskiego 49 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 45) ul. Więckowskiego 21/ ul. Wólczańska 11 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 46) ul. Wólczańska 21 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 47) ul. Wólczańska 22/26 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 48) ul. Wólczańska 29 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 49) ul. Zachodnia 67/ ul. Legionów 10 - uzupełnienie zapisu o możliwość realizacji nadbudowy w licu, bez wymogu wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji o minimum 1,5 m;
- 50) ul. Zachodnia 81/83 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;

- 51) ul. Zielona 13 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 52) ul. Zielona 16 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 53) ul. Zielona 25 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 54) ul. Żeromskiego 4 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu;
- 55) ul. Żeromskiego 21 – zwiększenie wycofania ściany nadbudowywanej kondygnacji do minimum 2,5 m od lica elewacji;
- 56) ul. Żeromskiego 43 - rezygnacja z zapisu pozwalającego na nadbudowę i zmianę geometrii dachu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej punktów 8, 9 i 47.

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

Wyjaśnienie: w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczono nadbudowę dla obiektów zabytkowych położonych przy północnej pierzei al. 1 Maja na odcinku między ulicą Żeromskiego a Gdańską. Wyłączenie dwóch obiektów – al. 1 Maja 15 i 19, sąsiadujących z pustą działką, dla której ustalenia realizacji nowej zabudowy są zgodne z ustaleniami jak dla pozostałych obiektów zabytkowych, budzi wątpliwość. Ustalenia dotyczące pozostawienia możliwości nadbudowy tych obiektów zostaną podjęte w toku dalszych prac planistycznych. Projekt zostanie ponownie przedłożony do uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi, a ustalenia te będą wiążące.

Obiekt położony przy ul. Wólczańskiej 22/26 jest przedmiotem analiz możliwości inwestycyjnych właściciela terenu i ustalenia dotyczące pozostawienia możliwości jego nadbudowy zostaną podjęte w toku dalszych prac planistycznych. Projekt zostanie ponownie przedłożony do uzgodnień z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi, a ustalenia te będą wiążące.

Uwaga nr 18 i uwaga nr 19 (o tożsamej treści)

- wpłynęły 16 lutego 2018 r.
- dotyczą działki nr 178 obręb P-19.

Stowarzyszenie Plac Barlickiego oraz Grupa Kupców Ziemi Łódzkiej Sp. z o.o. wnoszą o:

- 1) zachowanie historycznego handlu na terenie obecnie zmodernizowanego targowiska znajdującego się na ww. działce oraz tradycyjnego handlu kwiatami na terenie Placu Barlickiego ulokowanego możliwie najbliżej ulicy Zielonej uzasadniając, że handel na ww. działce jest fragmentem historii tego rejonu i sięga XIX wieku, a ponadto znajduje tu pracę około 300 osób, które to za własne środki wybudowały boksy handlowe umieszczone na płycie działki.
- 2) zaplanowanie i wykonanie sieci parkingów jedno/wielopoziomowych służących do obsługi mieszkańców oraz podmiotów prowadzących działalność w okolicach Placu Barlickiego

uzasadniając, że powstanie parkingów w znacznym stopniu wpłynie na unormowanie sytuacji parkingowej, która w obecnej chwili w tym rejonie jest „tragiczna”;

3) zaniechanie działań zmierzających do ograniczenia/spowolnienia ruchu kołowego na ulicach Starego Polesia uzasadniając, że wprowadzenie zmian ujętych w wyłożonym planie w znacznym stopniu wpłynie na możliwości prowadzenia działalności handlowo-usługowej podmiotów gospodarczych, a co za tym idzie może doprowadzić do opuszczenia zajmowanych lokali użytkowych Starego Polesia.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag w części dotyczącej ustalenia przeznaczenia terenu płyty placu, zaplanowania i realizacji parkingów oraz zaniechania działań zmierzających do ograniczenia/spowolnienia ruchu kołowego na ulicach Starego Polesia.

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

Wyjaśnienie ad. 1: Plac Norberta Barlickiego, dawny Wiązowy Rynek, stanowił historycznie centralną przestrzeń publiczną Starego Polesia. Plac pełnił wymiennie funkcję handlową w dni targowe oraz przestrzeni publicznej w pozostałe dni. Funkcja handlowa stanowi kulturowo zakorzeniony element tego obszaru, podczas, gdy funkcja przestrzeni publicznej, tak istotna dla funkcjonowania całej dzielnicy, zanikła i wymaga przywrócenia.

Obecnie obszar okolic Placu Barlickiego boryka się z wieloma problemami, takimi jak niskie walory estetyczne przestrzeni, niesatysfakcjonujące standardy funkcjonalne handlu, w tym w szczególności pogarszający się stan techniczny hali w północnej części placu, brak jasnej polityki parkingowej i miejsc postojowych, degradacja terenów sąsiadujących z placem, brak zieleni i przestrzeni publicznej.

Obszar okolic Placu Barlickiego wymaga całościowego uporządkowania oraz reorganizacji. Należy umożliwić powstanie przestrzeni publicznej, której zadaniem będzie służyć lokalnej blisko czterdziestotysięcznej społeczności, zachować kulturowo zakorzenioną funkcję lokalnego handlu, będącego alternatywą do zakupów w marketach, zachować specyficzną funkcję kwaciarek, ożywiającą obszar w dzień i noc, uporządkować możliwości parkowania w obszarze, podnieść jakość przestrzenną tego wyjątkowego w skali Miasta obszaru. Plan miejscowy ustali kierunek pozytywnych zmian, wiążący zarówno dla podmiotów prywatnych funkcjonujących w tym obszarze, jak i dla Miasta.

Propozycja przedstawiona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest punktem wyjścia do dyskusji o docelowym kształcie tego miejsca. Wypracowywanie rozwiązania wraz z użytkownikami tego miejsca oraz mieszkańcami okolicznych terenów to już rozpoczęty proces, który pozwoli ustalić docelowe przeznaczenie, wskaźniki, parametry i zasady zagospodarowania terenu placu oraz terenów przyległych.

Wyjaśnienie ad. 2: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizację parkingów kubaturowych nadziemnych i podziemnych w terenach 25.2.U i 25.3.U – tj. wokół Placu Barlickiego oraz parkingu podziemnego w terenie 25.1.PP., tj. pod płytą placu. Realizacja parkingów nie leży w zakresie możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyjaśnienie ad. 3: ustalenia dotyczące organizacji ruchu nie leżą w zakresie możliwych regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu zapisano jednak ustalenia mające wpływ na sposób funkcjonowania komunikacji w obszarze Starego Polesia

wynikające z opracowania programu Zielone Polesie. Wprowadzono priorytetyzację ulic w zależności od pełnionych przez nie funkcji komunikacyjnych i spiętą z przeznaczeniami sąsiadujących terenów tak, aby wytworzyć obszary o wyższej jakości zamieszkania (przyległe do ulic – ogrodów, oznaczonych na rysunku planu jako „odcinki ulic o zwiększonym udziale zieleni”) lub obszary bardziej aktywne usługowo (przyległe do wszystkich innych ulic i placów). Jest to realizacja strategii powrotu do miasta (Łódź 2020+) w zakresie zwiększania jakości życia i zamieszkania w centrum Miasta. Uspokajanie ruchu kołowego przy jednoczesnym zazielenianiu ulic wprowadzane jest w oparciu o wzmocnienie podstawowego układu komunikacji kołowej oraz komunikacji zbiorowej dla zachowania całkowitej przejezdności przez obszar opracowania.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy kwartału w obrębie ulic 28 Pułku Strzelców Kaniowskich, Zielonej, Pogonowskiego i 6-go Sierpnia.

Pan B. B. wnosi o zwiększenie udziału terenów zieleni w kwartale.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Jednym z zadań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie optymalnej formy zagospodarowania przestrzennego omawianego kwartału. Jest ono realizowane m.in. przez ustalenie prawidłowych proporcji zieleni i zabudowy, kształtowanie relacji przestrzennych tak, aby zagwarantować ład przestrzenny poprzez domykanie istniejących niekompletnych układów, a także tworzyć możliwości inwestycyjne. Obecne ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. kwartału wprowadzają do niego dużą ilość terenów zielonych, znacząco zwiększając udział zieleni w kwartale względem stanu istniejącego.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenów w kwartale w obrębie ulic Żeligowskiego, 1 Maja, Pogonowskiego i Legionów oraz działki nr 400/15 w obrębie P-9 przy Gdańskiej 47/49.

Business House wnosi o:

1) nie tworzenie na działce 207/2 obręb P-9 parku kieszonkowego ze względu na zaawansowane rozmowy z Urzędem Miasta Łodzi dotyczące zakupu ww. działki na cele związane z budową budynku biurowo-usługowego na działkach 210, 208, 209/1;

2) utworzenie parku kieszonkowego na działce 207/1 oraz w ramach „rekompensaty” za działkę 207/2 o powierzchni ok. 1 110,00 m², utworzenie parków kieszonkowych/terenów zielonych na sąsiadujących działkach należących do gminy lub takich gdzie gmina jest współwłaścicielem:

- działka 251/1, fragment na skrzyżowaniu Żeligowskiego/I-go Maja - pow. ok. 381m²,

- działka 252/2, fragment od strony ul. Żeligowskiego - pow. ok. 681m²,

- działka 149/2, na skrzyżowaniu Legionów i Żeligowskiego - pow. ok. 466 m²,

- działka 148, na skrzyżowaniu Legionów i Żeligowskiego - pow. ok. 1 417 m²,

co pozwoli na utworzenie „ulicy ogrodu” na ul. Żeligowskiego na odcinku od ul. Legionów do ul. Więckowskiego;

3) zgodę na zabudowę na cele biurowo - usługowe do wysokości ok. 25 metrów wzdłuż projektowanej „ulicy ogrodu” przebiegającej przez działkę 205/6 oraz 205/7, możliwość wykonania okien i drzwi w północnej ścianie budynków Nr 2 i Nr 4 (oznaczenie na załączniku graficznym) położonych na działce 206/6 przy ul. Żeligowskiego 8/10 na działkę 205/7, zgodę na ruch pojazdów na „ulicy ogrodzie” do budynku położonego na działce 205/4 oraz 206/6, a w przyszłości do budynków, które powstaną wzdłuż „ulicy ogrodu”;

4) utrzymanie warunków zabudowy zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-VII.271.2015 z 10.03.2015r. dla planowanego budynku biurowo-usługowego na działkach 210, 208, 209/1;

5) zgodę na możliwość zabudowy do wysokości min. 25 metrów na terenie całej działki nr 400/15, obręb P-9 przy Gdańskiej 47/49 w związku z planami rozbudowy kompleksu biurowego;

6) udzielenie informacji, kiedy planowane jest zakończenie budowy nowej ulicy łączącej ulicę Karskiego z ulicą Żeligowskiego;

7) udzielenie informacji, kiedy planowany jest remont ul. Legionów na odcinku od ul. Gdańskiej do ul. Kasprzaka.

Uwaga została opatrzona materiałami graficznymi ilustrującymi powyższe zagadnienia oraz załącznikiem zawierającym zdjęcia stanu istniejącego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej proponowanych lokalizacji parku kieszonkowego, utrzymania warunków zabudowy oraz udzielenia informacji dotyczących terminów realizacji inwestycji drogowych.

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

Wyjaśnienia ad. 1 i ad. 2: Tereny zieleni proponowanej w obszarze Starego Polesia w formie parków kieszonkowych wyznaczono biorąc pod uwagę szereg czynników, w szczególności własność terenu, możliwości kształtowania ładu przestrzennego oraz powiązanie z terenami przyległymi. Wskazana lokalizacja terenu 2.4.ZP jest optymalna w kwartale nr 2, w szczególności ze względu na możliwość kształtowania zabudowy w powiązaniu z budynkiem biurowym położonym przy ul. Żeligowskiego 8/10 i możliwość wykształcenia prawidłowego narożnika ulicy Żeligowskiego z al. 1 Maja. Pozostałe zaproponowane lokalizacje nie spełniają warunków dla utworzenia na nich obszarów pełnowartościowej zieleni. Ulica Żeligowskiego ma również przypisaną ważną funkcję komunikacyjną jako droga klasy zbiorczej i z tego względu nie będzie przekształcana w ulicę ogród.

Wyjaśnienia ad. 4: Wysokość zabudowy dla terenów w obszarze Starego Polesia została wyznaczona w oparciu o całościową strategię kształtowania ładu przestrzennego w obszarze dzielnicy. Z tego względu w terenie wysokość zabudowy wzdłuż ul. Żeligowskiego powinna pozostać taka sama na całym obszarze objętym planem miejscowym. Pozostałe wskaźniki i parametry proponowanej inwestycji zostaną przeanalizowane w toku dalszych prac planistycznych.

Wyjaśnienia ad. 6 i ad. 7: Informacje dotyczące terminów realizacji inwestycji drogowych nie leżą w zakresie możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako 1a.KDZ i 1b.KDZ.

Stowarzyszenie Społecznie Zaangażowani wnosi o zwężenie rezerwy terenu przeznaczonej pod Trasę Karskiego (1b.KDZ) oraz nieposzerzanie śladu ul. Żeligowskiego (1a.KDZ) w widocznym w planie odcinku Zielona – 6 Sierpnia.

Autor uwagi uzasadnia, że istnienie Trasy Karskiego na południe od ul. Cmentarnej nie jest przesądzone, jej przebieg i kształt nie zostały skonsultowane w żaden sposób. Biorąc powyższe pod uwagę, zdaniem składającego uwagę niezasadne jest rezerwowanie pod jej budowę obszaru szerszego niż ulica w przekroju 2x1 – taki bowiem przekrój ma Trasa Karskiego w największym miejscu obecnie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej szczegółowego proponowanego zakresu korekty ustaleń dla terenów 1b.KDZ i 1a.KDZ.

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

Wyjaśnienie: Granice terenów 1a.KDZ oraz 1b.KDZ oraz możliwości ich zagospodarowania zostaną ponownie przeanalizowane, a korekty w zakresie szerokości pasa drogowego lub zasad jego zagospodarowania zostaną wprowadzone do projektu planu.

Uwaga nr 25

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako 27.2.MW/U – działki po zakładach Pollena – Ewa (kwartał ulic: Gdańskiej, 6 Sierpnia, Wólczańskiej i Zielonej).

Stowarzyszenie Społecznie Zaangażowani wnosi o przeznaczenie części działki na tereny zielone oraz zapewnienie ciągu pieszego do ul. Wólczańskiej (między willami Kindermannów).

Autor uwagi uzasadnia, że przedmiotowy teren stanowi jedną z największych niezagospodarowanych przestrzeni we wschodniej części Starego Polesia i ponawia prośbę o zarezerwowanie centralnej części tego kwartału pod zieleni, której bardzo brakuje w tej części Miasta. Składający uwagę sugeruje możliwość wykupu tego terenu przez Miasto pod zieleni publiczną i połączenie jej z terenem zielonym pozostającym we władaniu Przedszkola Miejskiego nr 54 przy ul. Wólczańskiej 33.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: teren Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni.

W projekcie planu również znajduje się oznaczenie „ciągi pieszo - rowerowe”, przeprowadzone przez cały kwartał – teren dawnej Polleny – Ewy oraz ogród między willami Kindermannów.

Projekt planu miejscowego zostanie ponownie przeanalizowany w zakresie możliwości ukształtowania przestrzennego kwartału 27 z uwzględnieniem zarówno wymagań dotyczących możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy, lokalizacji nowej zabudowy oraz wymogów dotyczących powierzchni biologicznie czynnych.

Uwaga nr 26

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy działki położonej przy ul. Strzelców Kaniowskich 9, 90-749 Łódź, w terenie oznaczonym na rysunku planu jako 15.4.MN.

Stowarzyszenie Społecznie Zaangażowani wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 15.4.MN oraz - konsekwentnie 15.5.KDW, 1 5.6.ZP - na zgodne z obecnym stanem rzeczy, czyli MW/U.

Autor uwagi uzasadnia, że przedmiotowa działka została użyczona Stowarzyszeniu Społecznie Zaangażowani na czas nieokreślony. W budynkach prowadzony jest dom kultury, podwórze zaś otwierane jest dla mieszkańców i zazieleniane. W przyszłości planowana jest przez autora pewna ekonomizacja działań, związana z powstaniem usług – kawiarni społecznej. Autor podkreśla, że planuje długo prowadzić działalność społeczną na powyższej działce, uzasadniając tym wniosek o zmianę zapisów w planie miejscowym.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej ukształtowania przestrzennego ww. kwartału.

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

Wyjaśnienie: Przeznaczenie terenów zostanie skorygowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast projekt zostanie ponownie przeanalizowany w zakresie możliwości ukształtowania przestrzennego kwartału 15, w szczególności z uwzględnieniem zieleni oraz umożliwienia komunikacji pieszej przez teren ww. kwartału.

Uwaga nr 27

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu Placu Norberta Barlickiego w Łodzi, oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako 25.1.PP.

Stowarzyszenie Społecznie Zaangażowani wnosi o:

1) uwzględnienie na powierzchni przywróconego placu jak największej ilości zieleni (w tym zieleni wysokiej), stanowisk dla kwiaciarek oraz źródła wodnego w miejscu najbardziej zbliżonym do historycznego usytuowania;

2) rozważenie możliwości sfinansowania przez miasto parkingu pod płytą uwolnionego placu lub w miejscu planowanej nowej hali po wschodniej stronie ul. Małej (do ul. Gdańskiej).

Autor uwagi uzasadnia, że dobrze ocenia koncepcję przywrócenia części placu w historycznej lokalizacji, ale Stowarzyszeniu zależy na zachowaniu charakteru miejsca. Podkreśla, że Zielony Rynek to od wielu lat działające przez całą dobę kwaciarnie oraz źródło widoczny na historycznych fotografiach i wymieniany w literaturze. Składający uwagę zauważa, że osiedle ma drastycznie niski poziom zieleni przypadającej na jednego mieszkańca, w związku z tym wnosi o umieszczenie dużej powierzchni biologicznie czynnej

w przestrzeni placu. Podkreśla, że byłoby bardzo źle, gdyby plac zaprojektowano na wzór obecnego Placu Dąbrowskiego czy planowanego Rynku Kobro, ponieważ nie są to przestrzenie zachęcające do przebywania.

Autor uwagi zauważa, że z rozmów z władzami Stowarzyszenia Kupców Ziemi Łódzkiej wie, że przedmiotem troski kupców dzierżawiących Zielony Rynek jest kwestia uregulowania polityki parkingowej na i wokół Placu Barlickiego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej ustalenia przeznaczenia terenu płyty placu oraz zaplanowania i realizacji parkingów.

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

Wyjaśnienie ad. 1: Plac Norberta Barlickiego, dawny Wiązowy Rynek, stanowił historycznie centralną przestrzeń publiczną Starego Polesia. Plac pełnił wymiennie funkcję handlową w dni targowe oraz przestrzeni publicznej w pozostałe dni. Funkcja handlowa stanowi kulturowo zakorzeniony element tego obszaru, podczas, gdy funkcja przestrzeni publicznej, tak istotna dla funkcjonowania całej dzielnicy, zanikła i wymaga przywrócenia.

Obecnie obszar okolic Placu Barlickiego boryka się z wieloma problemami, takimi jak niskie walory estetyczne przestrzeni, niesatysfakcjonujące standardy funkcjonalne handlu, w tym w szczególności pogarszający się stan techniczny hali w północnej części placu, brak jasnej polityki parkingowej i miejsc postojowych, degradacja terenów sąsiadujących z placem, brak zieleni i przestrzeni publicznej.

Obszar okolic Placu Barlickiego wymaga całościowego uporządkowania oraz reorganizacji. Należy umożliwić powstanie przestrzeni publicznej, której zadaniem będzie służyć lokalnej blisko czterdziestotysięcznej społeczności, zachować kulturowo zakorzenioną funkcję lokalnego handlu, będącego alternatywą do zakupów w marketach, zachować specyficzną funkcję kwaciarek, ożywiająca obszar w dzień i nocy, uporządkować możliwości parkowania w obszarze, podnieść jakość przestrzenną tego wyjątkowego w skali Miasta obszaru. Plan miejscowy ustali kierunek pozytywnych zmian, wiążący zarówno dla podmiotów prywatnych funkcjonujących w tym obszarze, jak i dla Miasta.

Propozycja przedstawiona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest punktem wyjścia do dyskusji o docelowym kształcie tego miejsca. Wypracowywanie rozwiązania wraz z użytkownikami tego miejsca oraz mieszkańcami okolicznych terenów to już rozpoczęty proces, który pozwoli ustalić docelowe przeznaczenie, wskaźniki, parametry i zasady zagospodarowania terenu placu oraz terenów przyległych.

Wyjaśnienie ad. 2: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza lokalizację parkingów kubaturowych nadziemnych i podziemnych w terenach 25.2.U i 25.3.U – tj. wokół Placu Barlickiego oraz parkingu podziemnego w terenie 25.1.PP., tj. pod płytą placu. Realizacja i finansowanie parkingów nie leży w zakresie możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga nr 28

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu niezabudowanej nieruchomości położonej przy skrzyżowaniu ul. Gdańskiej i Zielonej, na północno - wschodnim rogu skrzyżowania (teren oznaczony na

planie numerem 20.4 MW/U), nieruchomości położonej przy ul. Próchnika 13, Próchnika 16 oraz ustaleń dla całego obszaru objętego planem.

Pan J. D. wnosi o:

- 1) cofnięcie linii zabudowy na terenie niezabudowanej nieruchomości położonej przy skrzyżowaniu ul. Gdańskiej i Zielonej, na północno - wschodnim rogu skrzyżowania (teren oznaczony na planie numerem 20.4.MW/U) o dodatkowe trzy i pół metra od strony ulicy Zielonej w celu poszerzenia chodnika oraz wyrównania linii zabudowy z linią zabudowy budynków znajdujących się przy ul. Zielonej po przeciwnej stronie ulicy Gdańskiej;
- 2) określenie w planie głębokości podcieni na 3,5 metra w terenie 20.4.MW/U oraz uściślenie głębokości podcieni w innych miejscach, np. przy nowej hali targowej;
- 3) dopuszczenie, aby na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem (niezabudowanych teraz lub w wyniku przyszłych rozbiórek) - w przypadku, gdy przestrzeń od ulicy przed budynkiem byłaby węższa niż 3 metry - umożliwić lub nakazać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zieleń, albo miejsca parkingowe;
- 4) odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe 5 metrów względem istniejącej linii zabudowy przy ul. Próchnika 13, co zdaniem składającego uwagę będzie istotne w przypadku rozbiórki stojących tam parterowych budynków handlowo – usługowych;
- 5) odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe 5 metrów względem istniejącej linii zabudowy na nieruchomości przy ul. Próchnika 16.

Składający uwagę uzasadnia, że w miejscu, którego dotyczy wnioski, znajduje się przystanek tramwajowy. Podkreśla, że nieruchomość jest niezabudowana, co umożliwia korektę linii zabudowy i powiększenie przestrzeni publicznej. Zauważa, że chodnik przy ul. Zielonej jest wąski, co jest niewygodne dla osób oczekujących na tramwaj. Dlatego składający uwagę proponuje korektę linii zabudowy tak, aby linia zabudowy przy ul. Zielonej 23 była zgodna z linią zabudowy kamienicy przy ul. Zielonej 25. Zakładając, że w tym miejscu nie będzie miejsc parkingowych (bo zdaniem składającego uwagę kolidowałyby to z przystankiem) – stwierdza, że dodatkowe 3,5 metra wystarczą.

Za wzór autor uwagi stawia kamienicę przy ul. Kilińskiego 82, na południowo - wschodnim rogu skrzyżowania ulic Kilińskiego i Tuwima (również przy przystanku tramwajowym). Zauważa, że w wyniku odsunięcia budynku od ulicy o około siedem metrów względem istniejącej linii zabudowy powstał tam niewielki plac. Autor uwagi podkreśla, że przykład ten pokazuje, że takie rozwiązania są potrzebne, poprawiają funkcjonalność, różnorodność i estetykę przestrzeni publicznej w śródmiejskim układzie wąskich ulic. Składający uwagę uznaje, że rozwiązanie z ul. Kilińskiego 82 jest na tyle dobre, że warto stworzyć podobne miejsce po zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej z tą różnicą, że na terenie objętym uwagą powstałoby 7 metrów dodatkowej przestrzeni podzielone na 3,5 m przestrzeni otwartej i 3,5 m podcieni.

Składający uwagę zauważa, że plan przewiduje w tym miejscu strefę lokalizacji podcieni. Zauważa, że to dobry pomysł, obawia się jednak, że podcienia w praktyce mogą wyglądać tak, jak te w budynku na skrzyżowaniu ul. Nawrot i Sienkiewicza (północno - zachodni róg) - tak wąskie, że w praktyce mało kto z nich korzysta. Dlatego proponuje określenie w planie głębokości podcieni na 3,5 metra (wzorem - jeśli chodzi o szerokość powinny być podcienia przy łódzkim Starym Rynku: 2,5 m oraz przy Pl. Konstytucji w Warszawie: 4m). Sugeruje, że należy uściślić głębokość podcieni w innych miejscach, np. przy nowej hali targowej. Autor

uwagi proponuje, aby część nowego budynku, przyległa do zabytkowej willi przy ul. Zielonej 21, była zbudowana w linii zabudowy sąsiada (tak jak we wspomnianej nieruchomości przy ul. Kilińskiego 82, albo przy ul. Wólczańskiej 20).

Zdaniem autora uwagi, zmiana linii zabudowy w obrębie nieruchomości może owocować ciekawym architektonicznym projektem. Jako przykłady podaje wspomniane już budynki przy ul. Kilińskiego 82 i Wólczańskiej 20, posesję przy ul. Łąkowej 10, czy siedzibę czterech Instytutów Politechniki Łódzkiej i dziekanatu Wydziału Biotechnologii przy ul. Wólczańskiej 171/173, gdzie główny korpus budynku jest wyższy, niż jego boczne skrzydła, których wysokość wyznacza sąsiednia zabudowa. Zauważa, że wszystkie ww. obiekty, cechujące się dbałością o przestrzeń publiczną, powstały w nurcie modernizmu. Podkreśla, że większość z nich jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków co jego zdaniem pokazuje, że taka korekta linii zabudowy jest uznanym i cenionym w Łodzi rozwiązaniem o długiej tradycji. Za idealny przykład cofnięcia całego budynku względem pierzei podaje kamienicę przy Wólczańskiej 23, gdzie boczne wykusze kamienicy są zaprojektowane w linii sąsiednich budynków, a środek kamienicy i parter – cofnięty, co daje ciekawy efekt i urozmaica bryłę budynku.

Autor uwagi zauważa, że wspomniane budynki wyróżniają się i są urozmaiceniem typowej, nieco monotonnej zabudowy łódzkiej ulicy. Łódzkie kamienice, choć operujące niekiedy obficie sztukaterią i detalem, są zwykle raczej nieskomplikowane, jeśli chodzi o bryłę budynku. Dlatego proponuje, aby na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem (niezabudowanych teraz lub w wyniku przyszłych rozbiórek) - w przypadku, gdy przestrzeń od ulicy przed budynkiem byłaby węższa niż 3 metry - umożliwić lub nakazać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zieleń, albo miejsca parkingowe.

Autor uwagi uzasadnia w odniesieniu do linii zabudowy przy ul. Próchnika 13 i 16, że długość obu odcinków to około 50 metrów, są położone naprzeciwko siebie i całe odcinki mają najprawdopodobniej jednego właściciela, co daje możliwość stworzenia spójnego projektu architektonicznego i ciekawej, nowej przestrzeni.

Składający uwagę proponuje złagodzenie finansowe konsekwencji tych zmian dla Miasta, przez powiązanie ich ze zgodą na dodatkowe piętro, dla zabudowy odsuniętej w ten sposób od ulicy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej rozwiązania w zakresie linii zabudowy oraz podcieni.

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

Wyjaśnienia ad. 1: Odległości przesunięcia linii zabudowy oraz szczegółowe rozwiązania dotyczące korekty rozwiązań przestrzennych zostaną wypracowane w toku dalszych prac planistycznych.

Wyjaśnienia ad. 2: Strefy lokalizacji podcieni zostały wyznaczone w różnych miejscach, na działkach o różnej specyfice. Głębokość podcieni powinna zostać doprecyzowana na etapie projektu budowlanego.

Wyjaśnienia ad. 3: Ustalenia takie są zawarte w obecnym projekcie planu miejscowego - dla pierzejowej linii zabudowy dopuszczają wycofywanie środkowej części elewacji o nie więcej niż 4 m.

Wyjaśnienia ad. 4: Linia zabudowy została wyznaczona w oparciu o istniejącą zabudowę tak, aby umożliwić zachowanie obecnego przejazdu w głąb nieruchomości.

Wyjaśnienia ad. 5: Nieruchomość wymieniona w uwadze nie leży w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 29

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej, na jego południowo - zachodnim rogu (oznaczonego na planie numerem 27.4.KS/U).

Pan J. D. wnosi o zmianę przeznaczenia terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej na jego południowo - zachodnim rogu (teren oznaczony na planie numerem 27.4.KS/U), z: parking wielopoziomowy (KS/U - tereny parkingów kubaturowych z obowiązkowym komponentem usług), na: budynek biurowo – usługowy (U - tereny zabudowy usługowej).

Autor uwagi uzasadnia:

Rozwiązanie proponowane w mpzp, polegające na lokalizacji parkingu w sąsiedztwie stacji kolejowej (typu park&ride) jest stosowane na terenach podmiejskich, gdzie występują: słaba oferta lokalnej komunikacji zbiorowej, duże rozproszenie zabudowy jednorodzinnej i relatywnie niskie ceny gruntów. Natomiast okolica przyszłej stacji Centrum jest wyposażona w dobrą ofertę komunikacji publicznej (tramwaj, autobus, rower publiczny), gęstą zabudowę (dzięki czemu wiele osób może dojść na stację piechotą) oraz wysokie ceny gruntów. Nie ma w tym miejscu konieczności dojeżdżania samochodem do stacji kolejowej. Powinno się promować dojazd w ten obszar komunikacją publiczną.

Teren w pobliżu trzech tras tramwajowych (Zielona, Kościuszki, Gdańska), w sąsiedztwie przyszłej stacji kolei aglomeracyjnej, powinien być nastawiony głównie na pieszych i osoby korzystające z komunikacji publicznej.

Komunikacyjne węzły przesiadkowe jak ten, przy którym położona jest nieruchomość objęta wnioskiem, są cenną lokalizacją dla biurowców (np. okolice stacji Paddington czy King's Cross w Londynie, albo okolice stacji metra przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie) - właśnie z uwagi na dobry dojazd, dzięki któremu nie trzeba zapewniać wielu miejsc parkingowych.

Kubaturowe parkingi wielopoziomowe są obiektem technicznego zaplecza miasta. Cechują się zwykle podrzędną architekturą i powinny być usytuowane w mniej eksponowanych lokalizacjach, na obrzeżach osiedla, w pobliżu dróg o dużym ruchu i dużej przepustowości. Kubaturowy parking, z uwagi na swoją funkcję i związany z funkcją wygląd - nie jest odpowiedni w sąsiedztwie obiektów figurujących w rejestrze zabytków (znajdują się po przeciwnej stronie ul. Wólczańskiej) lub w ewidencji zabytków (po przeciwnej stronie ul. Zielonej). Przedmiotowa lokalizacja będzie prestiżowa - na trasie między stacją kolejową Centrum, a zabytkową secesyjną willą Kindermanna przy ul. Wólczańskiej i na trasie między stacją Centrum, a Placem Barlickiego i nową miejską halą targową. W sąsiedztwie - miejmy nadzieję - powstanie park na terenie dawnej fabryki Polleny Ewy. Podrzędny budynek zaplecza technicznego, jakim jest parking kubaturowy deprecjonuje takie otoczenie, nie jest najlepszą wizytówką okolicy, ani zachętą do tego, by wejść w ulice Starego Polesia.

Poruszanie się po Łodzi koleją powinno być promowane, dlatego okolica wyjścia ze stacji Centrum powinna wyglądać reprezentacyjnie. Przy wyjściu ze stacji powinien powstać nowy plac. Atrakcją placu powinna być dobra architektura położonych przy nim

budynków. Budynek, który powstanie na nieruchomości objętej wnioskiem, będzie widoczny z wyjścia ze stacji i z placu - dlatego powinien cechować się dobrą, współczesną architekturą. Powinien to być budynek z jasną elewacją wykończoną szkłem i kamieniem stosowanym w budownictwie. Budynek powinien być wyposażony w podcienia. Sprzedaż terenu objętego wnioskiem przyniesie miastu dochód.

Parking, jeżeli faktycznie jest potrzebny - powinien powstać nieco dalej, np. można go ukryć za fasadą opuszczonej kamienicy na południowo - zachodnim rogu skrzyżowania ulic 6-go Sierpnia i Wólczańskiej, zbudować pod płytą Placu Barlickiego lub pod nową halą targową, ewentualnie pod płytą placu przy Stacji Centrum.

Rozwiązanie, opierające się na koncepcji park&ride sprawia wrażenie, jakby miało służyć temu, żeby mieszkańcy Starego Polesia i okolic Piotrkowskiej mogli łatwiej dotrzeć koleją do pracy poza śródmieściem Łodzi. Myślę, że nie taka powinna być wizja rozwoju Łodzi, a w szczególności jej centrum. To w centrum powinno toczyć się życie gospodarcze miasta, to tu powinny powstawać miejsca pracy. To śródmieście miasta powinno być celem podróży, a przyjezdni powinni korzystać raczej z ŁKA i MPK, a nie z samochodów. Dlatego w centrum, przy wyjściu z „łódzkiego metra” powinny stać biurowce, a nie parkingi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: teren 27.4.KS/U jest terenem o przeważającej funkcji parkingu, który ma za zadanie zaspokoić potrzeby mieszkańców i użytkowników Starego Polesia tak, aby ograniczyć niepotrzebne wjazdy do dzielnicy od strony centrum. Ustalenia planu precyzują niezbędny udział funkcji usługowej tak, aby aktywizować co najmniej parter obiektu od strony przestrzeni publicznej.

Uwaga nr 30

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56.

Pan J. D. wnosi o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 na park miejski i nabycie własności tego terenu przez Miasto.

Autor uwagi stwierdza, że zaniechanie tego byłoby błędem w kontekście rewitalizacji i planowania przestrzennego i uzasadnia następująco:

Obszar ten, w większości niezabudowany, daje możliwość stworzenia nowego parku, z odpowiednio dużą, otwartą, zieloną przestrzenią. Położony jest w miejscu, które od innych parków dzieli odległość pięciu przecznic. To jest znaczna odległość, zwłaszcza dla osób starszych lub z małymi dziećmi. Obszar ten może zapewnić przestrzeń, jakiej nie zapewnią tzw. „parki kieszonkowe”. A przestrzeń jest cenna w okolicy, w której dominują raczej wąskie ulice i podwórka.

W książce „Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery pisze, że badania dotyczące ludzkich preferencji w kwestii krajobrazu, wskazują, że „większość z nas naprawdę lubi widoki rodem z sawanny, charakteryzujące się zazwyczaj średnią lub dużą otwartością, niską i trawiastą roślinnością i drzewami, które albo są porozrzucane pojedynczo, albo rosną w niewielkich skupiskach.” („Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery, str. 160/161) Czyli lubimy i potrzebujemy otwartej, zielonej przestrzeni.

Parki kieszonkowe nie są tu rozwiązaniem. „Parki” te, szerokości jednej posesji, z widokiem na ściany szczytowe, wciśnięte między ulicę a zabudowania gospodarcze w głębi posesji, są atrakcyjne głównie dla właścicieli psów. Z uwagi na niewielkie rozmiary i bezpośrednie sąsiedztwo ulicy, nie są bezpiecznym miejscem zabaw dla rodziców z małymi dziećmi. Postulat, by Stare Polesie było przyjaznym miejscem również dla tej grupy mieszkańców ma znaczenie w kontekście niekorzystnych prognoz demograficznych dla Starego Polesia.

Zmiana programu rewitalizacji może być trudna, ale przy wartym miliard złotych programie musi być możliwe znalezienie kilkunastu milionów złotych na nowy park. Rok temu za teren d. Polleny-Ewy właściciel chciał 15 mln. Jest to dużo, ale niewiele, jeśli porównać np. z kosztem remontu pl. Wolności (oferty opiewają na około 80 mln zł.). Władze Krakowa w budżecie na 2018r. przewidziały 30 mln zł. na wykup terenów pod zieleń (Gazeta Krakowska, 20 grudnia 2017 r.: „Kraków. Rada miasta przyjęła budżet 2018. Na zieleń rekordowe pieniądze”).

Zwłoka z tym zakupem będzie kosztowna, bo wraz ze zbliżaniem się daty budowy i otwarcia pobliskiej stacji kolejowej „Centrum” przy Al. Kościuszki, ceny okolicznych gruntów będą rosły.

Powołując się raz jeszcze na „Miasto szczęśliwe” przytoczę dwa fakty w kontekście rewitalizacji: autor powołuje się na High Line Park w Nowym Yorku, jako przykład sytuacji, kiedy inwestycja w tereny zielone doprowadziła do takiej poprawy atrakcyjności okolicy, że „koszt działki mieszkalnej w odległości pięciominutowego spaceru wzrósł ponad dwukrotnie w ciągu ośmioletniego okresu, na którego środek przypadło otwarcie parku w 2009” (str. 341).

Z kolei dzięki transformacji swej przestrzeni publicznej kolumbijska stolica zdobyła niedawno nagrodę Złotego Lwa na prestiżowym Międzynarodowym Biennale Architektury w Wenecji. Ważnym elementem tych zmian było stworzenie w mieście nowych parków.

Reasumując - inwestycja przysłuży się rewitalizacji, a nawet pewnej gentryfikacji okolicznych kwartałów i to bez konieczności angażowania dodatkowych publicznych środków. Bez względu na to, czy w okolicy powstaną budynki mieszkalne, czy biurowe - wspomniany park przyczyni się do podniesienia atrakcyjności i różnorodności przestrzeni publicznej w Centrum.

Trzeba przyznać, że na terenie objętym wnioskiem znajdują się dwa problematyczne budynki i byłoby lepiej, gdyby zostały rozebrane. Pierwszy to niewielki budynek pofabryczny. Problemem jest zarówno zajmowana przez niego przestrzeń, usytuowanie, jak i konieczność remontu i późniejszego utrzymania. Budynek nie figuruje w rejestrze, ani w ewidencji zabytków. Lepiej poświęcić przeciętny budynek, żeby zyskać atrakcyjny park, pozyskać dla okolicy lepszych inwestorów (deweloperów), zrealizować lepsze projekty architektoniczne (w okolicy nie brak wolnych nieruchomości pod zabudowę w pierzejach ulic) i zwiększyć szansę na remonty kamienic w sąsiedztwie.

Drugi budynek znajduje się przy ul. Gdańskiej 56. Jest to budynek mieszkalny - wysoka oficyna. Budynek nie figuruje w rejestrze, ani w ewidencji zabytków. Choć można go z powodzeniem wkomponować w projekt parku (podobnie jak poprzedni), to na tyle dominuje nad otoczeniem, że wnoszę o przeznaczenie tej nieruchomości na park, wywłaszczenie przez miasto i rozbiórkę budynku. Nie jest to budynek frontowy i część działki od ulicy jest niezabudowana. Pozostawienie tego budynku może spowodować, że ulica Gdańska w tym miejscu na trwałe będzie pozbawiona zabudowy pierzejowej (wspólnota raczej nie zdecyduje się na zabudowę działki od ulicy, bo powstanie wąskie podwórko, trzeba będzie wyciąć

drzewa i zlikwidować zieleń, będą mieli obok okna nowych sąsiadów, co ograniczy ich prywatność i dostęp do światła etc.). Choć wywłaszczenie i rozbiórka budynku będą kosztowne, to przemawiają za tym dwa argumenty: park i poprawa układu zabudowy ulicy Gdańskiej. Wywłaszczenie terenu pod park jest możliwe zgodnie z art. 112, 113 i art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skoro mowa o budynkach, to warto dodać, że mocną stroną projektu parku są również budynki: secesyjne wille przy Wólczańskiej 31 i 33 oraz elegancki budynek przy ul. 6-go Sierpnia 15.

Wniosek ma też związek z walką o czyste powietrze i znajduje oparcie w zalecaniach zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013 r., w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej, gdzie § 14 pkt 8 lit. c przewiduje - w zakresie planowania przestrzennego: „niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miasta (place, skwery)” oraz „kształtowanie korytarzy ekologicznych celem lepszego przewietrzania miast, w tym zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na tereny zielone, pasaże, place lub inne formy niekubaturowego wykorzystania przestrzeni,” (§ 14 pkt 8 lit. d).

Stare Polesie ma niski wskaźnik zieleni na mieszkańca (0,53 m² na mieszkańca), podczas gdy zalecana wartość dla obszarów centralnych to 5m²/mieszkańca.

Inwestycje w dobrą, zróżnicowaną przestrzeń publiczną są szczególnie ważne w naszym mieście, które nie ma naturalnych atrakcji - nie leży nad morzem, nie leży nad jeziorem (a są miasta, jak Genewa, czy Hamburg, które leżą nad jeziorem), czy nad rzeką. Park, z podziemną stacją kolejową w sąsiedztwie, dadzą możliwość stworzenia w okolicy zupełnie nowej jakości miejskiej zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: teren Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni przez dowolny podmiot będący jego właścicielem. W obszarze Starego Polesia brakuje również znaczących inwestycji mieszkaniowych i biurowych, a teren Polleny Ewy dobrze nadaje się do realizacji ww. funkcji.

W najbliższym sąsiedztwie przewidziano utworzenie nowego dużego obszaru przestrzeni publicznej z dużym udziałem zieleni na terenie płyty Placu Barlickiego, który w znacznej mierze powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców w tym zakresie.

Projekt planu miejscowego zostanie ponownie przeanalizowany w zakresie możliwości ukształtowania przestrzennego kwartału 27 z uwzględnieniem zarówno wymagań dotyczących możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy, lokalizacji nowej zabudowy oraz wymogów dotyczących powierzchni biologicznie czynnych.

Uwaga nr 31

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy ulicy Zielonej między ul. Zachodnią a ul. Żeromskiego, ul. Wólczańskiej, ul. 6-go Sierpnia, zabudowy w południowej pierzei ulic Próchnika i Więckowskiego między ul. Zachodnią a Gdańską.

Pan J. D. proponuje następujące zmiany w projekcie planu miejscowego:

- 1) przebudowa ulicy Zielonej między ul. Zachodnią a ul. Żeromskiego (Placem Barlickiego, nową miejską halą targową) w taki sposób, jak ul. 3 Maja w Katowicach (zrównanie poziomu jezdni z chodnikiem, użycie tego samego materiału – granitu – na jezdni i chodniku);
- 2) przedłużenie woonerfu na ul. Wólczańskiej od ul. Więckowskiego, przez plac przy wyjściu z podziemnej stacji kolejowej Centrum, do ul. 6-go Sierpnia – obok proponowanego parku na terenie dawnej Polleny-Ewy i secesyjnych willi pod nr 31 i 33;
- 3) przedłużenie woonerfu na ul. 6-go Sierpnia od ulicy Zachodniej, obok proponowanego parku na terenie dawnej Polleny-Ewy, do ul. Żeromskiego, w celu stworzenia pieszej trasy z ul. Piotrkowskiej do Placu Barlickiego i nowej miejskiej hali targowej, alternatywnej wobec ulicy Zielonej;
- 4) wprowadzenie zakazu nadbudowy budynków zlokalizowanych w południowych pierzejach ulic Próchnika i ul. Więckowskiego, między ul. Zachodnią i Gdańską, żeby nie zacieniać ulic, które są tu dosyć wąskie.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie ad. 1, 2 i 3: zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację ww. odcinków ulic w proponowanym kształcie. Jednocześnie skala dokładności ustaleń zaproponowana przez składającego uwagę dotycząca przekroju ulicy i sposobu jej przebudowy nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń projektu planu miejscowego i rozstrzygana będzie na etapie realizacji inwestycji drogowej.

Wyjaśnienie ad. 4: Dopuszczenie nadbudowy nad budynkami w południowej pierzei ulic ma na celu zarówno poszerzenie możliwości inwestycyjnych w tych obiektach (w dużej mierze zabytkowych) w celu ułatwienia ich aktywizacji, jak również budowanie spójnego krajobrazu ulic, dla których po obu stronach wyznaczono analogiczne zasady nadbudowy obiektów. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy zostały opracowane jako spójna strategia wysokościowa dla całej dzielnicy. Podstawą wyznaczonych zakresów wysokości była analiza historycznego krajobrazu dzielnicy, a wysokości zabudowy dostosowano również do rangi i znaczenia przestrzeni publicznych, do których przylegają.

Uwaga nr 34

- wpłynęła 16 lutego 2018 r.

- dotyczy Nieruchomości Orange Polska S.A. zlokalizowanej na działkach nr. 4/12, 4/11, 4/10, 4/7, 4/6, 4/5, 5/5, 5/2 o łącznej powierzchni 5838,00m² położonych w Łodzi przy ul. Wólczańskiej 22/26 oraz Al. Kościuszki 5/7 i 9.

Pani Jolanta Foss, pełnomocnik Orange Polska S.A. wnosi o:

- 1) przesunięcie linii rozgraniczającej strefę wysokości zabudowy (SWZ 21) o odległość około 2,10 m i zrównanie jej z czołem elewacji istniejącej dominanty co umożliwi zaprojektowanie nowej zabudowy bez proponowanego obecnie wąskiego zagłębienia („fosy”) o szerokości około 2,10 m i głębokości do 14 m;
- 2) zmianę wielkości współczynników intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów w taki sposób, by umożliwić rozwój nieruchomości i zlikwidować sprzeczności zapisów w projekcie planu, z jednej strony umożliwiających zabudowę pierzejową od strony al. Kościuszki i nadbudowę o jedną kondygnację obiektu przy ul. Wólczańskiej 22/26,

a z drugiej strony uniemożliwiających takie działania przez zapisaną w projekcie planu wielkość współczynnika intensywności zabudowy wynosząca dla terenu 28.2.MW/U - 3,0;

3) ustalenie odrębnych współczynników intensywności zabudowy dla części nieruchomości:

- z istniejąca dominantą wysokościową na poziomie 7,5,

- dla pozostałej części nieruchomości na poziomie 4,5;

4) możliwość nadbudowy istniejącej dominanty wysokościowej o wysokości 59 m n.p.t. o jedną kondygnację techniczną w celu montażu systemów instalacji klimatyzacji oraz wentylacji mechanicznej;

5) dopuszczenie rozbudowy istniejącej dominanty o ciągi komunikacji pionowej w celu realizacji wind panoramicznych;

6) zmianę zapisów Rozdziału 2 art. 5 pkt 3 lit. d projektu planu odnoszących się do ustaleń dla całego obszaru objętego planem, w podpunkcie dotyczącym wysokości parkingów kubaturowych :

z: „dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie:

- dla parkingu kubaturowego o wysokości maksimum 4 m stanowiącego całość funkcjonalną z zabudową o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu”

na: „dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy wyłącznie:

- dla parkingu kubaturowego o wysokości maksimum 12 m stanowiącego całość funkcjonalną z zabudową o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu”

Składająca uwagę podkreśla, że zmiana zapisu umożliwi realizację trzykondygnacyjnego garażu zlokalizowanego wewnątrz nieruchomości w celu zaspokojenia wymogów parkingowych dla istniejącej i planowanej zabudowy.

Autorka uwagi uzasadnia, że proponowane zmiany zapewnią możliwość rozwoju nieruchomości, pozwolą na realizację rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych o wysokich walorach estetycznych i plastycznych podnoszących jakość istniejącej struktury przestrzennej tej części centrum miasta. Argumentuje, że propozycje umożliwią uzupełnienie niezabudowanych fragmentów pierzei Al. Tadeusza Kościuszki, pozwolą na przekształcenie i poprawę funkcjonalności istniejącej zabudowy, szerszego jej otwarcia dla lokalnej społeczności oraz wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych. Zmiany zapisów w projekcie planu wpłyną na zwiększenie zainteresowania potencjalnych inwestorów.

W uzupełnieniu powyższych uwag autorka przedstawia załączniki:

- pomiar wysokości budynków zlokalizowanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terenie 28.2.MW/U,

- analizę możliwości inwestycyjnych dla nieruchomości Orange Polska.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w części dotyczącej współczynników intensywności zabudowy, możliwości nadbudowy istniejącej dominanty, możliwości jej rozbudowy o ciągi komunikacji pionowej oraz dopuszczalnej wysokości ścian parkingów kubaturowych.

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

Wyjaśnienia ad. 2 i ad. 3: Szczegółowe wartości maksymalnych dopuszczalnych intensywności zabudowy zostaną wyznaczone na podstawie poszerzonych analiz w toku dalszych prac planistycznych.

Wyjaśnienia ad. 4: Wysokość zabudowy określona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mierzona jest do najwyższego punktu dachu i nie obejmuje urządzeń na nim się znajdujących, dodatkowo plan dopuszcza możliwość korekty wysokości budynku o 0,5 m w ramach korekty dachu. W związku z powyższym nie ma potrzeby zmiany projektu planu w tym zakresie.

Wyjaśnienia ad. 5: Ustalenia dotyczące możliwości rozbudowy istniejącej dominanty o ciągi komunikacji pionowej znajdują się w obecnym projekcie planu miejscowego w art. 5 pkt 4 lit. c tiret pierwsze, w którym dopuszczono wykonanie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania. W związku z powyższym nie ma potrzeby zmiany projektu planu w tym zakresie.

Wyjaśnienia ad. 6: Ustalenia dotyczące możliwości budowy parkingów kubaturowych będących częścią inwestycji odnoszące się do całego obszaru objętego planem mają na celu ustalenie spójnej polityki parkingowej w powiązaniu z prawidłowymi rozwiązaniami przestrzennymi. Ustalenia te zostaną jednak ponownie przeanalizowane w odniesieniu do terenu 28.2.MW/U w toku dalszych prac planistycznych.

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

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 grudnia 2018 r. wpłynęło 15 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 321/VIII/19 z dnia 11 stycznia 2019 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Uwaga nr 11 została uwzględniona w całości. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.
- dotyczy ul. Próchnika 13 i Próchnika 16

Pan M. S. wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

- 1) cofnięcie linii zabudowy przy ul. Próchnika 13 o dodatkowe cztery metry od ulicy w celu poszerzenia chodnika, stworzenia przestrzeni na drzewa, ławki, miejsca parkingowe, etc.;
- 2) analogiczne jak w punkcie pierwszym cofnięcie linii zabudowy przy ul. Próchnika 16.

Składający uwagę uzasadnia, że długość obu proponowanych odcinków to około 50 metrów, położone są naprzeciwko siebie, co daje możliwość stworzenia symetrycznego, spójnego projektu urbanistycznego ciekawej, nowej przestrzeni. Wyjaśnia, że nieruchomość jest zabudowana od strony ulicy parterowym budynkiem usługowo - gospodarczym, który nie jest zabytkiem i najprawdopodobniej zostanie rozebrany, co jego zdaniem umożliwi

zmianę linii zabudowy i powiększenie przestrzeni publicznej. Stwierdza również, że chodnik przy ul. Próchnika jest wąski, co jest niewygodne dla pieszych, dlatego jego zdaniem warto przeprowadzić korektę linii zabudowy tak, aby stworzyć na tym krótkim odcinku bardziej komfortowe warunki i miejsce, w którym osoby starsze będą mogły się zatrzymać, usiąść i odpocząć.

Autor uwagi zauważa, że zmiana linii zabudowy w obrębie nieruchomości może owocować ciekawym architektonicznie projektem. Podaje przykłady zabudowy przy ul. Kilińskiego 82, Wólczańskiej 20, Łąkowej 10. Wskazuje również przykład siedziby czterech Instytutów Politechniki Łódzkiej i dziekanatu Wydziału Biotechnologii przy ul. Wólczańskiej 171/173, gdzie główny korpus budynku jest wyższy niż jego boczne skrzydła, których wysokość wyznacza sąsiednia zabudowa. Podkreśla, że wszystkie ww. obiekty, cechujące się dbałością o przestrzeń publiczną, powstały w nurcie modernizmu, a większość z nich jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków, co zdaniem Autora uwagi sugeruje, że taka korekta linii zabudowy jest uznanym i cenionym w Łodzi rozwiązaniem o długiej tradycji. Wskazuje przykład kamienicy przy Wólczańskiej 23, gdzie cały budynek jest wycofany względem pierzei. Składający uwagę podkreśla, że w tym przypadku boczne wykusze kamienicy są zaprojektowane w linii sąsiednich budynków, a środek kamienicy i parter – cofnięty, co daje ciekawy efekt i urozmaica bryłę budynku.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia ad. 1: Linia zabudowy została wyznaczona jako obowiązująca w oparciu o istniejącą pierzeję tak, aby z jednej strony zachować układ przestrzenny krajobrazu kulturowego dzielnicy Wiązowej, a jednocześnie, ze względu na istniejące zagospodarowanie i nietypowy układ przestrzenny działki w kształcie litery L - umożliwić zarówno większe możliwości kształtowania zabudowy wzdłuż dłuższego boku działki, jak i zachowanie obecnego przejazdu do położonej w głębi kwartału kamienicy mieszkalnej. Zgodnie z definicją zamieszczoną w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu planu miejscowego, obowiązująca linia zabudowy oznacza, że należy przy niej sytuować 70% powierzchni ściany frontowej budynku – jest więc możliwe wycofanie części elewacji.

Wyjaśnienia ad. 2: Nieruchomość wymieniona w uwadze nie leży w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.

- dotyczy obszaru objętego planem

Pan M. S. wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zmiany polegającej na tym, że na niezabudowanych nieruchomościach na terenie objętym planem - w przypadku gdy odległość między jezdnią a budynkiem jest węższa niż 3 metry - zapisać odsunięcie linii zabudowy od ulicy o dodatkowe metry, by poszerzyć chodnik, zrobić miejsce na drzewa, zieleń, ławki albo miejsca parkingowe.

Składający uwagę uzasadnia, że *wiele nieruchomości na terenie objętym projektem mpzp jest niezabudowana od strony ulicy lub zabudowana budynkami parterowymi, przeznaczonymi do rozbiórki, co w przyszłości umożliwi korektę linii zabudowy, powiększenie przestrzeni publicznej, zwiększenie bezpieczeństwa, wygody i komfortu pieszych. Wąskie chodniki są szczególnie niewygodne dla osób starszych i rodziców z małymi dziećmi. Dlatego warto*

przeprowadzić korektę linii zabudowy tak, aby stworzyć miejsca, w których osoby starsze będą mogły się zatrzymać, usiąść i odpocząć.

To rozwiązanie jest o tyle lepsze od parków kieszonkowych, że można je wykorzystać w większej liczbie lokalizacji i nie wiąże się z utrwalaniem chaosu przestrzennego, czym niewątpliwie jest pozostawienie ścian szczytowych przy parkach kieszonkowych.

Zmiana linii zabudowy w obrębie nieruchomości może owocować ciekawym architektonicznym projektem. Przykładami są budynki przy ul. Kilińskiego 82 i Wólczańskiej 20. Przy ul. Kilińskiego 82, na południowo - wschodnim rogu skrzyżowania ulic Kilińskiego i Tuwima (przy przystanku tramwajowym), dzięki odsunięciu budynku od ulicy o około siedem metrów względem istniejącej linii zabudowy, stworzono niewielki plac. Przykład ten pokazuje, że takie rozwiązania są potrzebne, poprawiają funkcjonalność, różnorodność i estetykę przestrzeni publicznej w śródmiejskim układzie wąskich ulic i chodników. Rozwiązanie z ul. Kilińskiego 82 jest na tyle dobre, że warto stworzyć podobne miejsca po zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: W śródmieściu Łodzi nadrzędnym elementem historycznie ukształtowanego układu przestrzennego jest pierzejowa forma zabudowy – linie frontów kamienic tworzą charakterystyczny XIX-wieczny krajobraz łódzkich ulic. W przypadku pustych działek należy dążyć do zachowania cech krajobrazu kulturowego. Zapisy planistyczne dla pierzejowej linii zabudowy umożliwiają jednak wycofanie środkowej części elewacji od ulicy w celu stworzenia przedpola przed wejściem do kamienicy, gdzie można zlokalizować np. zieleń. Należy również podkreślić, że Stare Polesie objęte jest programem przebudowy ulic, w ramach którego przekształcana będzie przestrzeń ulic na formę ulic – ogrodów i poszerzenie przestrzeni dla pieszych powinno odbywać się w ramach przestrzeni ulicy, a nie kosztem historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.

- dotyczy terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i ulicy Wólczańskiej, na jego południowo - zachodnim rogu (oznaczonego na planie numerem 27.4.KS)

Pan M. S. wnosi o zmianę przeznaczenia terenu położonego przy skrzyżowaniu ulicy Zielonej i Wólczańskiej, na jego południowo - zachodnim rogu (teren oznaczony na planie numerem 27.4.KS), z KS - tereny parkingów kubaturowych z obowiązkowym komponentem usług na: U - tereny zabudowy usługowej.

Składający uwagę uzasadnia, że *rozwiązanie proponowane w mpzp, polegające na lokalizacji parkingu w sąsiedztwie stacji kolejowej Śródmieście, jest złą propozycją z następujących względów:*

1) *w pobliżu są już zaplanowane parkingi, np. w mpzp dla rejonu ulic: Więckowskiego, Zachodnia, Zielona i Wólczańska, dla nieruchomości pod adresem Zachodnia 103 przewidziano funkcję 2UKSp (teren zabudowy usługowej i parkingowej); parkingi przy ul. Zachodniej przewidziano również w mpzp dla terenu położonego między ul. Zachodnią i Wschodnią.*

2) *Jeżeli tunel kolejowy ma być „łódzkim metrem”, to standardem jest docieranie na stację metra piechotą, a nie samochodem. W okolicy dziesięciu minut piechotą od stacji Śródmieście*

mieszka lub pracuje kilka lub kilkanaście tysięcy ludzi. Ci ludzie w większości będą docierać na stację piechotą (np. ja). Bezpieczeństwo i komfort pieszych wymaga, by na ulicach prowadzących do stacji ograniczyć ruch samochodowy, spaliny i hałas. Budowa parkingu przy stacji jest z tym sprzeczna, bo będzie generować dodatkowy ruch. Robienie park&ride przy stacjach metra to absurd. Nie słyszałem o tym, żeby na świecie stosowano takie rozwiązania.

3) Nieruchomości takie jak ta, która objęta jest niniejszym wnioskiem (położone przy komunikacyjnych węzłach przesiadkowych transportu zbiorowego), są cenną lokalizacją dla biurowców - właśnie z uwagi na dobry dojazd komunikacją publiczną, dzięki czemu nie trzeba zapewniać tu wielu miejsc parkingowych (np. okolice stacji Paddington czy King's Cross w Londynie, albo okolica stacji metra przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie); poza tym pkt 1.

4) Sprzedaż przedmiotowego terenu przyniesie miastu wysoki dochód.

5) Kubaturowe parkingi wielopoziomowe są obiektem technicznego zaplecza miasta i powinny być usytuowane w mniej eksponowanych lokalizacjach, na obrzeżach osiedla, w pobliżu dróg o dużym ruchu i dużej przepustowości. Kubaturowy parking, z uwagi na swoją funkcję i związany z funkcją wygląd - nie jest odpowiedni w sąsiedztwie obiektów figurujących w rejestrze zabytków (znajdują się po przeciwnej stronie ul. Wólczańskiej) lub w ewidencji zabytków (po przeciwnej stronie ul. Zielonej). Przedmiotowa lokalizacja znajduje się na trasie między stacją kolejową Śródmieście, a zabytkowymi secesyjnymi willami przy ul. Wólczańskiej; między stacją, a Placem Barlickiego i nową miejską halą targową. Budynek zaplecza technicznego, jakim jest parking kubaturowy deprecjonuje to otoczenie, nie jest najlepszą wizytówką okolicy, ani zachętą do tego, by wejść w ulice Starego Polesia.

6) Poruszanie się po Łodzi koleją powinno być promowane, dlatego okolica wyjścia ze stacji Śródmieście powinna wyglądać reprezentacyjnie. Przy wyjściu ze stacji powinien powstać nowy plac. Atrakcją placu powinna być dobra architektura położonych przy nim budynków. Budynek, który powstanie na nieruchomości objętej wnioskiem, będzie widoczny z wyjścia ze stacji i z placu - dlatego powinien cechować się dobrą, współczesną architekturą. Powinien to być budynek biurowy z jasną elewacją wykończoną szkłem i kamieniem stosowanym w budownictwie. Budynek powinien być wyposażony w podcienia.

7) Dodatkowy parking, jeżeli faktycznie jest tu konieczny - powinien powstać nieco dalej, np. 1. można go ukryć za fasadą opuszczonej kamienicy na południowo - zachodnim rogu skrzyżowania ulic 6-go Sierpnia i Wólczańskiej, 2. zbudować pod płytą Placu Barlickiego lub pod nową halą targową, ewentualnie 3. pod płytą placu przy Stacji Śródmieście.

8) Rozwiązania (typu park&ride) są stosowane na terenach podmiejskich, gdzie jest słaba oferta lokalnej komunikacji zbiorowej, duże rozproszenie zabudowy jednorodzinnej i relatywnie niskie ceny gruntów. Natomiast okolica przyszłej stacji Śródmieście jest wyposażona w dobrą ofertę komunikacji publicznej (tramwaj, autobus, rower publiczny), gęstą zabudowę (przez co wiele osób może dojść na stację piechotą) oraz wysokie ceny gruntów. Nie ma w tym miejscu konieczności dojeżdżania samochodem do stacji kolejowej. Powinno się promować dojazd w ten obszar komunikacją publiczną.

Rozwiązanie zapisane w projekcie mpzp, opierające się na koncepcji park&ride, sprawia wrażenie, jakby miało służyć temu, by mieszkańcy Starego Polesia i okolic Piotrkowskiej mogli łatwiej dotrzeć koleją do pracy poza śródmieściem. Myślę, że nie taka powinna być wizja rozwoju Łodzi, a w szczególności jej centrum. To w centrum powinno toczyć się życie gospodarcze miasta.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: Funkcja parkingu stanowi przeznaczenie terenu 27.4.KS w związku z wymogiem zaspokojenia uzasadnionych zbiorowych potrzeb społecznych mieszkańców i użytkowników Starego Polesia w zakresie parkowania. Celem wprowadzenia funkcji parkingu kubaturowego jest również ograniczenie niepotrzebnych wjazdów do dzielnicy od strony centrum. Natomiast ustalenia projektu planu precyzują niezbędny udział funkcji usługowej tak, aby aktywizować co najmniej parter obiektu od strony przestrzeni publicznej.

Uwagi nr 4a i 4b

- wpłynęły 29 listopada 2018 r. (4a) i 28 grudnia 2018 r. (4b)

- treść uwagi 4b jest uzupełnieniem uzasadnienia uwagi 4a

- dotyczą terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej.

Pan M. S. wnosi o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park miejski i nabycie własności tego terenu przez miasto.

Składający uwagę uzasadnia:

1) *Ww. obszar położony jest w miejscu, które od innych parków dzieli odległość pięciu przecznic. To jest za duża odległość, zwłaszcza dla osób starszych lub z małymi dziećmi, które muszą się poruszać z wózkami po wąskich chodnikach. Postulat, by Stare Polesie było przyjaznym miejscem również dla tej grupy mieszkańców, ma znaczenie w kontekście niekorzystnych prognoz demograficznych dla Starego Polesia. Stare Polesie ma niski wskaźnik zieleni na mieszkańca (0,53 m² na mieszkańca), podczas gdy zalecana wartość dla obszarów centralnych to 5m² / mieszkańca.*

2) *Teren dawnej fabryki Polleny-Ewy jest w większości niezabudowany, co obniża koszty jego nabycia i daje możliwość stworzenia parku z odpowiednio dużą, otwartą, zieloną przestrzenią.*

3) *Park można widzieć jako element spacerowej osi W-Z, na którą składają się:*

- *woonerfy na ul. Traugutta i 6-go Sierpnia,*

- *ulice Narutowicza - Zielona, w powiązaniu z innymi w atrakcjami okolicy, które są, powstają, lub powinny powstać, jak:*

- *Nowym Centrum Łodzi,*

- *Parkiem Moniuszki,*

- *placem przy wyjściu z podziemnej stacji Śródmieście,*

- *zabytkami przy ul. Traugutta, 6-go Sierpnia, Kościuszki, w bezpośrednim sąsiedztwie parku (np. secesyjne wille przy Wólczańskiej 31 i 33 oraz elegancki budynek przy ul. 6-go Sierpnia 15),*

- *Placem Barlickiego,*

- *nową miejską halą targową pomiędzy Pl. Barlickiego a ul. Gdańską.*

W ten sposób na linii W-Z powstaną atrakcje, które uzupełnią oś ulicy Piotrkowskiej.

4) *Zielone EXPO to szansa na sfinansowanie opisanego tu zamierzenia. Planowany budżet wystawy to od 0,5 do 2 mld zł. W ramach tej kwoty można sfinansować nabycie nowych*

terenów pod parki. Gdyby ten teren dostała do urządzenia Wielka Brytania, Japonia, albo USA - byłaby to świetna wiadomość dla Starego Polesia.

5) Obszar ten może zapewnić przestrzeń, jakiej nie zapewnią tzw. „parki kieszonkowe”. A przestrzeń jest cenna w okolicy, w której dominują raczej wąskie ulice i podwórka. Badania dotyczące ludzkich preferencji w kwestii krajobrazu, wskazują, że „większość z nas naprawdę lubi widoki rodem z sawanny, charakteryzujące się zazwyczaj średnią lub dużą otwartością, niską i trawiastą roślinnością i drzewami, które albo są porozrzucane pojedynczo, albo rosną w niewielkich skupiskach.” („Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery, str. 160/161). Czyli lubimy i potrzebujemy otwartej, zielonej przestrzeni i jest ona często obecna nawet w niedużych parkach w takich miastach jak Nowy York (Bryant Park) czy Londyn (Soho Square).

6) Przy wartym miliard złotych programie rewitalizacji musi być możliwe znalezienie kilkunastu milionów złotych na nowy park. Dwa lata temu za teren d. Polleny-Ewy właściciel chciał 15 mln. Władze Krakowa w budżecie na 2018 r. przewidziały 30 mln zł. na wykup terenów pod zieleń i 50 mln w budżecie na 2019 r. (Gazeta Krakowska, 20 grudnia 2017 r.: „Kraków. Rada miasta przyjęła budżet 2018. Na zieleń rekordowe pieniądze”). Zwłoka z tym zakupem będzie kosztowna, bo wraz ze zbliżaniem się daty budowy i otwarcia pobliskiej stacji kolejowej „Śródmieście” przy Al. Kościuszki, ceny okolicznych gruntów będą rosły.

7) Przy analizie ekonomicznej skutków niniejszego wniosku trzeba uwzględnić szanse gentryfikacji, wzrostu wartości nieruchomości, nowych inwestycji i przychodów z podatku od nieruchomości i turystyki. Powołując się raz jeszcze na „Miasto szczęśliwe” przytoczę dwa fakty w kontekście rewitalizacji: autor podaje High Line Park w Nowym Yorku, jako przykład sytuacji, kiedy inwestycja w tereny zielone doprowadziła do takiej poprawy atrakcyjności okolicy, że „koszt działki mieszkalnej w odległości pięciominutowego spaceru wzrósł ponad dwukrotnie w ciągu ośmioletniego okresu, na którego środek przypadło otwarcie parku w 2009” (str. 341). Z kolei dzięki transformacji swej przestrzeni publicznej kolumbijska stolica zdobyła niedawno nagrodę Złotego Lwa na prestiżowym Międzynarodowym Biennale Architektury w Wenecji. Ważnym elementem tych zmian było stworzenie w mieście wielu nowych parków.

8) Wniosek ma też oparcie w zalecaniach zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013 r., w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej, gdzie § 14 pkt 8 lit. c przewiduje - w zakresie planowania przestrzennego: „niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miasta (place, skwery)” oraz „kształtowanie korytarzy ekologicznych celem lepszego przewietrzania miast, w tym zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na tereny zielone, pasaże, place lub inne formy niekubaturowego wykorzystania przestrzeni,” (§ 14 pkt 8 lit. d).

9) Z parku w przyszłości będą mogli korzystać pracownicy MPU, (np. na przerwę na lunch) - podobnie jak inni pracownicy biur, które już są w tej okolicy i tych, które tu powstaną.

10) Zabudowa tego terenu, dogęszczanie centrum - to wybór ideologiczny, a nie praktyczny, bo w rezultacie korki w centrum będą jeszcze większe.

Reasumując - inwestycja przysłuży się rewitalizacji, a nawet pewnej gentryfikacji okolicznych kwartałów i to bez konieczności angażowania dodatkowych publicznych środków. Bez względu na to, czy w okolicy powstaną budynki mieszkalne, czy biurowe - wspomniany park przyczyni się do podniesienia atrakcyjności i różnorodności przestrzeni publicznej w Centrum.

Na terenie objętym wnioskiem znajdują się budynki i byłoby lepiej, gdyby zostały rozebrane. Pierwszy to budynek pofabryczny. Problemem jest zarówno zajmowana przez niego przestrzeń, usytuowanie, jak i konieczność remontu i późniejszego utrzymania. Budynek nie figuruje w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Lepiej poświęcić przeciętny budynek, żeby zyskać atrakcyjny park, pozyskać dla okolicy lepszych inwestorów (deweloperów), zwiększyć szansę na remonty kamienic w sąsiedztwie i zrealizować lepsze projekty architektoniczne (w okolicy nie brak wolnych nieruchomości pod zabudowę w pierzejach ulic).

Drugi budynek znajduje się przy ul. Gdańskiej 56. Jest to budynek mieszkalny - wysoka oficyna. Budynek nie figuruje w rejestrze, ani w ewidencji zabytków. Choć można go wkomponować w projekt parku (podobnie jak poprzedni), to na tyle dominuje nad otoczeniem, że wnoszę o wywłaszczenie przez miasto tej nieruchomości z przeznaczeniem na park i rozbiórkę budynku. Nie jest to budynek frontowy i część działki od ulicy jest niezabudowana. Pozostawienie tego budynku może spowodować, że ulica Gdańska w tym miejscu na trwałe będzie pozbawiona zabudowy pierzejowej. Wspólnota raczej nie zdecyduje się na zabudowę działki od ulicy, bo powstanie wąskie podwórko, trzeba będzie wyciąć drzewa i zlikwidować zielen, będą mieli obok okna nowych sąsiadów, co ograniczy ich prywatność i dostęp do światła etc. Choć wywłaszczenie i rozbiórka budynku będą kosztowne, to przemawiają za tym dwa argumenty: park i poprawa układu zabudowy ulicy Gdańskiej.

Wywłaszczenie terenu pod park jest możliwe zgodnie z art. 112, 113 i art. 6 pkt. 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Inwestycje w dobrą, zróżnicowaną przestrzeń publiczną są szczególnie ważne w naszym mieście, które nie ma naturalnych atrakcji. Przestrzeń publiczne Śródmieścia, złożone głównie z prostych, przecinających się prostopadle ulic, z niewielką ilością placów, zielenców i raczej wąskimi chodnikami są mało urozmaicone i niezbyt atrakcyjne. Park, z podziemną stacją kolejową w sąsiedztwie i innymi atrakcjami w okolicy, dadzą możliwość stworzenia na tym terenie zupełnie nowej jakości miejskiej zabudowy.

W uzupełnieniu, złożonym w formie uwagi 4b, Autor uwagi uzasadnia dalej:

W uzupełnieniu uzasadnienia wniosku o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny-Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park i nabycie własności tego terenu przez miasto, chcę dodać, że w dokumencie: „Opis Przedmiotu Zamówienia w Postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na przygotowanie Studium Wykonalności na potrzeby organizacji Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi”, stanowiącym Załącznik nr 1 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w części 2.1.6 „segment terenów wspierających” możemy przeczytać między innymi:

„Celem organizacji Wystawy jest zwiększenie ilości i poprawa jakości zieleni oraz terenów rekreacyjnych w centrum Łodzi. Zaaranżowanie terenu Wystawy stanowi główny cel organizatora Wystawy EXPO 2024, lecz niemniej istotne dla osiągnięcia celów społeczno-gospodarczych jest zaprojektowanie terenów wspierających, które pomogą w rewitalizacji miasta poprzez zielen i naturę.(...)”

Zarówno inwestycje realizowane na potrzeby EXPO 2024, jak i te realizowane w ramach terenów wspierających powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby po Wystawie służyły rekreacji i potrzebom społecznym. Ponadto organizator EXPO 2024 przewiduje, iż w celu osiągnięcia powyższych założeń niezbędnym będzie zwiększenie ilości zieleni przyulicznej oraz zieleni zorganizowanej w centrum miasta (...)

W ramach tej części opracowania rolę Wykonawcy będzie: (...)

- Wskazanie terenów/obszarów zieleni, łódzkich parków i innych zielonych projektów, które wejdą w ciąg wskazanych szlaków. Ponadto Wykonawca wskaże tereny/obszary zieleni, łódzkie parki i inne zielone projekty zrealizowane, zaplanowane do realizacji oraz te, które winny zostać zrewaloryzowane/zrewitalizowane, utworzone bądź poprawione, tak aby stanowić ciekawe uzupełnienie Wystawy i obszarów zieleni w mieście.

Wnioskowany park na terenie dawnej fabryki, z powodów wskazanych w uwadze do projektu mpzp (pismo z dnia 24 listopada br.), spełnia kryteria terenów wspierających Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi.

Możliwe, że autorzy cytowanego tu Opisu Przedmiotu Zamówienia mieli na myśli mniejsze zieleńce, jednak powinni odpowiedzieć pozytywnie na projekt parku, jeżeli będzie zgłoszony przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i mieszkańców Starego Polesia, jako element pieszej osi W-Z i długofalowej rewitalizacji centrum Łodzi.

Warto zwrócić uwagę na cytowane zapisy OPZ i związane z nimi możliwości pod kątem podobnych projektów w innych częściach miasta. Teren objęty wnioskiem powinien być jednak traktowany priorytetowo z uwagi na ryzyko zabudowy i spodziewany wzrost ceny nieruchomości w związku z budową stacji „Śródmieście”. Żeby zrealizować w Łodzi niewątpliwie potrzebną koncepcję Błękitno-Zielonej Sieci, trzeba by prawdopodobnie kolejnej wystawy, albo kilku wystaw.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia: teren Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni przez dowolny podmiot będący jego właścicielem. W obszarze Starego Polesia brakuje również znaczących inwestycji mieszkaniowych i biurowych, a teren Polleny Ewy dobrze nadaje się do realizacji ww. funkcji.

W najbliższym sąsiedztwie przewidziano utworzenie nowego dużego obszaru przestrzeni publicznej z dużym udziałem zieleni na terenie płyty Placu Barlickiego, który w znacznej mierze powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców w tym zakresie. W tym świetle wykup na podobną funkcję sąsiadującego prywatnego terenu Polleny Ewy wydaje się nieuzasadniony.

Ze względu na własność prywatną teren Polleny Ewy nie został ujęty we wniosku aplikacyjnym wystawy Expo Horticultural 2024 r. w Łodzi. Proponowane zasoby planowanych terenów zielonych wydają się wystarczające w zakresie realizacji zieleńców z segmentu terenów wspierających wystawę.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.

- dotyczy niezabudowanej nieruchomości położonej na północno – wschodnim rogu skrzyżowania ul. Gdańskiej i Zielonej (teren oznaczony na planie numerem 20.4.MW/U)

Pan M. S. wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

1) dodanie wymogu realizacji podcieni dla niezabudowanej nieruchomości położonej na północno – wschodnim rogu skrzyżowania ul. Gdańskiej i Zielonej (teren oznaczony na planie numerem 20.4.MW/U),

2) określenie w tekście planu głębokości podcieni na 3,5 metra.

Składający uwagę uzasadnia:

W miejscu, którego dotyczy wnioszek znajduje się przystanek tramwajowy. Nieruchomość jest niezabudowana. Chodnik przy ul. Zielonej jest wąski, co jest niewygodne dla przechodniów i osób oczekujących na tramwaj. Doceniam, że projekt mpzp w II wyłożeniu przewiduje na omawianym terenie odsunięcie linii zabudowy od jezdni o dodatkowe metry, w celu poszerzenia chodnika oraz wyrównania linii zabudowy z linią zabudowy przy ul. Zielonej 25, po przeciwnej stronie ulicy Gdańskiej.

To rozwiązanie nie jest jednak wystarczające. Poprzedni projekt mpzp przewidywał w tym miejscu strefę lokalizacji podcieni. To był dobry pomysł, zwłaszcza przy przystanku tramwajowym.

Punktem odniesienia dla omawianej lokalizacji może być kamienica przy ul. Kilińskiego 82, na południowo - wschodnim rogu skrzyżowania ulic Kilińskiego i Tuwima (również przy przystanku tramwajowym). W wyniku odsunięcia budynku od ulicy o około siedem metrów względem istniejącej linii zabudowy, powstał tam niewielki plac. Przykład ten pokazuje, że takie rozwiązania są potrzebne, poprawiają funkcjonalność, różnorodność i estetykę przestrzeni publicznej w śródmiejskim układzie wąskich ulic i chodników. Rozwiązanie z ul. Kilińskiego 82 jest na tyle dobre, że warto stworzyć podobne miejsca po zachodniej stronie ulicy Piotrkowskiej. Z tą różnicą, że na terenie objętym wnioskiem mielibyśmy 7 metrów dodatkowej przestrzeni podzielone na 3,5 m przestrzeni otwartej i 3,5 m podcieni.

Wnoszę o określenie w tekście planu głębokości podcieni na 3,5 metra. Wzorem - jeśli chodzi o szerokość mogą być podcienia przy łódzkim Starym Rynku: 2,5 m oraz przy Pl. Konstytucji w Warszawie: 4m. Udanym projektem jest ukończona niedawno przebudowa budynku Muzeum Sztuki przy ulicy Gdańskiej, gdzie utworzono podcienia.

Jeżeli możemy stworzyć całkiem nową przestrzeń i zabudowę, to warto, aby była maksymalnie funkcjonalna i wygodna dla mieszkańców, zarówno latem, jak i zimą, przy dobrej i przy złej pogodzie. Podcienia są w tym miejscu potrzebne i wnoszę o przywrócenie zapisu o podcieniach w mpzp.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia ad. 1: W wyniku uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, projekt planu został dostosowany tak, aby poprawić relacje między przestrzenią publiczną a zabudową w obrębie skrzyżowania ulic Zielonej i Gdańskiej, m.in. skorygowano linie rozgraniczające ulicy Zielonej w celu zmieszczenia wygodnej szerokości chodnika i przystanku tramwajowego oraz nawiązania linią zabudowy do zabytkowego budynku położonego w północno – zachodnim narożniku skrzyżowania. Poszerzenie dokonane zostało kosztem przyległej działki budowlanej. Zmniejszenie jej parametrów nie pozwala narzucić obowiązku realizacji podcieni, gdyż nie są już wymagane dla zachowania prawidłowych szerokości chodnika. Nie wyklucza to możliwości realizacji podcieni na etapie projektu budowlanego.

Wyjaśnienia ad. 2: Strefy lokalizacji podcieni zostały wyznaczone w różnych miejscach, na działkach o różnej specyfice. Głębokość podcieni powinna zostać doprecyzowana na etapie projektu budowlanego.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 29 listopada 2018 r.

- dotyczy płyty placu Barlickiego (teren oznaczony na planie numerem 25.1.PP)

Pan M. S. wnosi o obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na płycie Placu Barlickiego z 33% na 20%.

Składający uwagę uzasadnia:

Przy tak wysokim wskaźniku zieleni, jak 33%, biorąc pod uwagę, że część płyty rynku zajmują stragany kwaciarek - wolna przestrzeń rynku będzie niemal w 50% zajęta przez zieleń. Tymczasem chodzi o to, żeby plac był placem nie tylko z nazwy, ale żeby można było na nim urządzić np. Jarmark Bożonarodzeniowy, czy inne podobne wydarzenia.

Łódź, trzecie co do wielkości miasto w Polsce, nie ma ani jednego placu w tradycyjnym, europejskim znaczeniu. Nie ma miejsca, gdzie byłaby przestrzeń na płycie placu - przyjazna, żywa, z restauracjami i handlem, zamknięta ze wszystkich stron pierzejami w postaci eleganckich budynków.. Plac Dąbrowskiego jest niedokończony - brakuje zachodniej pierzei. Budynki to obiekty użyteczności publicznej (Sąd, Teatr Wielki i uczelnia), brakuje kawiarni i restauracji. W rezultacie miejsce żyje tylko w godzinach pracy ww. instytucji. Przy Placu Wolności są bloki, a płyta placu wymaga gruntownej przebudowy. Plac Zwycięstwa - szkoda słów. Płyta Placu Barlickiego jest zabudowana, w pierzejach są niezabudowane parcele i parterowe lub piętrowe budynki. Podobna sytuacja jest przy Placu Komuny Paryskiej, który placem jest tylko z nazwy, bo funkcjonuje jako park i parking (powinien być: „skwer Komuny Paryskiej”). Nazwa „Rynek Bałucki” powoli zaczyna funkcjonować jako nazwa ulicy (np. na mapach Targeo). Placem nazywa się w Łodzi miejsca, które są nim tylko z nazwy, bo funkcjonują jako park (np. pl. Komuny Paryskiej), targ (Pl. Barlickiego), albo parking (pl. J. Agackiej-Indeckiej).

Hala targowa przy Placu Barlickiego powinna być atrakcją na kształt hal, które możemy zobaczyć w wielu miastach Europy. Projekt hali targowej powinien uwzględniać uzupełnienie handlu gastronomią, usługami, przynajmniej od strony ulic i placu, żeby hala „żyła” do wieczora.

Dobrym pomysłem może być urządzenie otwartego konkursu fotograficznego „Miejska hala targowa”, na który każdy będzie mógł zgłosić zdjęcia, pokazać coś, co mu się spodobało w Polsce lub za granicą. Drugą rzeczą, którą warto zrobić, jest konkurs na przedstawienie studialnego projektu koncepcyjnego Nowej Miejskiej Hali Targowej przy Pl. Barlickiego. Cele i założenia konkursu powinny być podobne, jak w konkursie architektonicznym „współczesna kamienica łódzka”. Chodzi o wypracowanie koncepcji architektonicznych, które mogłyby być zastosowane lub stanowić inspirację przy opracowaniu projektu hali targowej. Konkurs byłby skierowany do osób związanych z architekturą, sztuką i designem. Udział mogliby wziąć zarówno studenci architektury, kierunków artystycznych, jak i architekci czy designerzy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: Plac Norberta Barlickiego, dawny Wiązowy Rynek, stanowił historycznie centralną przestrzeń publiczną Starego Polesia. Plac pełnił wymiennie funkcję handlową w dni targowe oraz przestrzeni publicznej w pozostałe dni. Funkcja handlowa stanowi kulturowo zakorzeniony element tego obszaru, podczas, gdy funkcja przestrzeni publicznej, tak istotna dla funkcjonowania całej dzielnicy, zanikła. Proponowane zapisy dla okolic Placu Barlickiego umożliwią całościowe uporządkowanie oraz reorganizację obszaru.

Jednym z podstawowych zadań planu miejscowego dla Starego Polesia jest utworzenie przestrzeni publicznej, której zadaniem będzie służyć lokalnej blisko czterdziestotysięcznej społeczności w wielu aspektach. W obliczu dojmującego braku zieleni ważne wydaje się

zapewnienie korzystnego mikroklimatu do spędzania wolnego czasu, w tym również dla osób starszych i dzieci, chociażby dzięki zaproponowanej ilości zieleni czy lokalizacji historycznej fontanny.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenie 25.1.PP został ustalony na poziomie 33% w wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Wskaźnik ten ustalono na podstawie analiz przestrzennych tak, aby umożliwić docelowe wielofunkcyjne zagospodarowanie placu.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 4 grudnia 2018 r.

- dotyczy działek nr 317/30 i 430 w obrębie S-1 położonej przy ulicy Wólczańskiej 9 (teren oznaczony na planie numerem 14.2.MW/Uh)

Pan M. K. wnosi o skorygowanie zaproponowanego przebiegu obowiązującej linii zabudowy poprowadzonej poprzez przedmiotową nieruchomość na lokalizację po wschodniej granicy działki nr 317/30 w obrębie S-1 na styku z pasem drogowym ul. Wólczańskiej.

Autor uwagi uzasadnia:

W przedłożonym projekcie planu linia zabudowy przecina moją nieruchomość, rozdzielając dwie działki budowlane. Rozwiązanie to nie tylko degraduje moją nieruchomość, komplikując jej zagospodarowanie, ale dodatkowo bardzo obniża jej wartość. Dodatkowo należy podkreślić, że zaproponowane rozwiązanie nie tylko nie wnosi niczego wartościowego do układu urbanistyczno-przestrzennego, ale jest wręcz sprzeczne z historycznym przebiegiem wschodniej pierzei ul. Wólczańskiej i wytycznymi konserwatorskimi dla tej nieruchomości. Teren działki 317/30 jest, zgodnie z obowiązującym zaszeregowaniem, terenem budowlanym. Dodać należy, że w trakcie niedawnej przebudowy ul. Wólczańskiej został przez ZDiT pominięty i pozostawiony poza zakresem przebudowy. Przeprowadzając postępowanie o ustanowienie warunków zabudowy dla ww. nieruchomości WUiA UML wykonał analizę urbanistyczną, z której niezbicie wynika iż właściwy jest przebieg zgodny z linią wyznaczoną przez historyczne kamienice, np. pod nr 5.

Nieruchomość jest niewielka, ale w całości daje szansę na wybudowanie tu zgrabnego i atrakcyjnego budynku, Ograbienie jej z możliwości zabudowy frontu działki może spowodować poważne utrudnienia lub nawet brak możliwości atrakcyjnego zagospodarowania i pozostawienie w centrum miasta, przy reprezentacyjnej promenadzie obdrapanego strupa i zaniedbanymi ścianami szczytowymi sąsiednich kamienic.

W związku z powyższym uprzejmie proszę o skorygowanie przebiegu wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: Linia rozgraniczająca pomiędzy terenem 14.2.MW/Uh a terenem ulicy Wólczańskiej wyznaczona została wzdłuż ogrodzenia nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 9 w celu usankcjonowania istniejącego rozdziału pomiędzy terenem drogowym a budowlanym (obecnie przedmiotowa działka 317/30 wykorzystywana jest jako fragment ulicy Wólczańskiej). Linia zabudowy wyznaczona została natomiast w nawiązaniu do elewacji sąsiadującego budynku przy ulicy Wólczańskiej 7 tak, aby zachować obecny charakter lokalnego poszerzenia przestrzeni.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 21 grudnia 2018 r.

- dotyczy działki nr 202/5 w obrębie P-9 położonej przy ulicy Pogonowskiego 5/7 (teren oznaczony na planie numerami 2.3.MW/U, 2.5.MW/U, 2.9.MW/U, 2.2.ZP, 2.8.ZP, 3c.KDD)

Pan Z. K., Pan P. K. i Pan S. Z. wnoszą o niewprowadzanie w projekcie planu miejscowego ustaleń zmieniających obecne użytkowanie nieruchomości przy ulicy Pogonowskiego 5/7, w szczególności podkreślając, że:

1) *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada przewłaszczenie części nieruchomości przeznaczonej na cele gospodarcze, niezbędnej dla bieżącego i prawidłowego funkcjonowania przedsiębiorstw działającego pod firmą Heyday Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Roger spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Olczyk Zbigniew, Klepczarek Piotr spółka jawna głównie z uwagi na pozbawienie przedsiębiorstw powierzchni magazynowej.*

2) *Naruszenie przysługującego zgłaszającym prawa własności nieruchomości.*

3) *Ryzykiem dla firm działających w tej posesji jakie wiąże się z ewentualnym przyjęciem niniejszego projektu, jest zakończenie działalności gospodarczych prowadzonych przy ul. Pogonowskiego 5/7.*

4) *Przyjęcie niniejszego projektu będzie wiązać się z kosztami, głównie w celu przebudowy infrastruktury, których firma nie będzie w stanie pokryć przy obecnym stanie finansowym.*

Autor uwagi uzasadnia:

Na podstawie przysługującego uprawnienia, wynikającego z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej. Nieruchomość oznaczona działką 202/5 w posesji Pogonowskiego 5/7 została nabyta w 1997 roku z przeznaczeniem pod działalność gospodarczą która to działalność wykonywana jest do chwili obecnej. W dotychczasowej działalności zawsze terminowo realizowaliśmy wszelkie obowiązki o charakterze publicznoprawnym i stanowimy istotnego płatnika podatków w tejże lokalizacji. Zgłaszający podnoszą, że niniejszy projekt w sposób rażący narusza ich interesy i tym samym kwestionują jego ustalenia.

Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera projekt dla rejonu alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej. Projekt ten jest z oczywistych względów niekorzystny dla zgłaszającego, dlatego podnosimy co następuje.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że projekt zakłada pozbawienie przedsiębiorstw znacznej części gruntu. Zgodnie z projektem, przewłaszczeniu ma ulec obszar o łącznej powierzchni około 2864 m² na tereny zielone i drogi - czyli 37% powierzchni działki. Teren ten ma istotne znaczenie dla firm funkcjonujących tutaj, na części tej znajdują się magazyny w dyspozycji dwóch firm odpowiednio około 1300 m² i 2400 m² (plus 960 m² powierzchni magazynowej piwnic). Likwidacja jakiegokolwiek powierzchni na tej części działki (od strony zachodniej) wiąże się z poważnymi utrudnieniami i likwidacją przynajmniej części jeśli nie całości działalności gospodarczej.

Przewłaszczenie spowoduje również, że firmy będą pozbawione możliwości przyjmowania towaru, jak również dokonywania wysyłek, a która to możliwość stanowi immanentny przymiot każdego przedsiębiorstwa. Nie sposób wyobrazić sobie prowadzenia działalności, w której nie jest możliwe przyjmowanie dostaw oraz wysyłka towarów. W przypadku zgłaszających jest to tym bardziej wykluczone, albowiem dostawy zawierają znaczne ilości towarów, których jednostkowa waga uniemożliwia ich swobodne przeniesienie.

Przed rozpoczęciem działalności, w miejscu objętym przedmiotowym projektem, celowo wygospodarowano znaczny obszar z przeznaczeniem na magazyny i plac manewrowy, ponieważ już od samego początku zakładano, że będzie to nieodłączny składnik przedsiębiorstwa. Pozbawienie tak strategicznego miejsca firmy, której jednym z przedmiotów działalności jest szeroko rozumiana dystrybucja, będzie miało doniosłe skutki, które w ostateczności doprowadzić mogą do ogłoszenia przez firmę upadłości. Należy podkreślić, że wszelkie inwestycje powinny być realizowane z poszanowaniem zasady proporcjonalności. Przyjmuje się powszechnie, że organy publiczne, czyniąc użytek z przyznanych kompetencji, nie mogą ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem wspomnianej zasady, ponieważ nie może być usprawiedliwieniem do ograniczenia prawa własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej, budowa ulicy (przedłużenie Jerzego).

Ponadto projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarzucamy, że jego przyjęcie w postaci niezmienionej w zakresie objętym niniejszym pismem, spowoduje naruszenie art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 140 Kodeksu cywilnego oraz art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. Naruszenie prawa wiązać się będzie z przekroczeniem granic przysługującego gminie władztwa planistycznego, które polega na nadmiernym ograniczeniu uprawnień zgłaszającego związanych z prawem własności nieruchomości położonej na terenie objętym projektem. Fragment nieruchomości należący do zgłaszających ma istotne znaczenie dla możliwości prowadzenia przez nich działalności gospodarczej. Wprowadzenie zmian uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, a tym samym pozbawi ją jakiegokolwiek wartości z punktu widzenia przedmiotowej działalności.

Istotny jest również fakt, że z przedstawionego projektu wynika, iż można wskazać alternatywny sposób przebiegu planowanych inwestycji, z pominięciem działki nr 202/5.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: Strategia Rozwoju Przestrzennego Łodzi Łódź 2020+ narzuca kierunek przekształceń centrum miasta w kierunku obszaru mieszkaniowo – usługowego o wysokiej jakości życia i zamieszkania. Program Zielone Polesie prowadzony w obszarze Starego Polesia realizuje tą politykę poprzez zazielenianie ulic i realizację parków. Funkcje magazynowe, przemysłowe lub inne uciążliwe lub generujące ruch ciężkich pojazdów powinny być lokalizowane poza ścisłym centrum. Omawiany kwartał już obecnie poddaje się temu procesowi - w jego zachodnio-południowym narożniku rozwija się kompleks biurowy.

Kwartał położony między ulicami Legionów, Żeligowskiego, 1-go Maja i Pogonowskiego, oznaczony w projekcie planu miejscowego numerem 2, w obrębie którego położona jest nieruchomość objęta uwagą, stanowi jeden z największych kwartałów zabudowy w śródmieściu Łodzi. Jego powierzchnia to około 5,3 ha, podczas, gdy dla miast powyżej 500 tys. mieszkańców w strefie wielkomiejskiej wielkość kwartałów nie powinna przekraczać 1 ha (źródło: Ziobrowski Z., 2012, *Urbanistyczne wymiary miast*, Instytut Rozwoju Miast,

Kraków). Tak duży rozmiar kwartału niesie za sobą negatywne skutki dla kształtowania centrum miasta: przede wszystkim niekorzystny układ komunikacji pieszej – w szczególności przejście od ulicy Strzelców Kaniowskich do św. Jerzego wiąże się z obchodzeniem całego kwartału. Uzupelnienie siatki ulic w zakresie powiązania ww. ulic jest niezbędne również ze względów komunikacyjnych, a przebieg planowanej drogi 3c.KDD wskazany został w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Możliwe trasowanie nowej drogi było wielokrotnie badane i każdy z analizowanych wariantów przechodzi przez działkę 202/5 ze względu na jej położenie dokładnie w środku kwartału, w obszarze łączącym dwa punkty wylotowe – nieruchomości przy ulicy Legionów 78 - w stronę ul. św. Jerzego oraz przerwę w ciągłej zabudowie przy ul. 1-go Maja 47 – w stronę ulicy Strzelców Kaniowskich.

Miasto Łódź nie wyznaczyło jak dotąd terminu budowy planowanej drogi i terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń zapisów planu teren można użytkować zgodnie ze stanem istniejącym, a obiekty budowlane mogą podlegać remontom.

W trakcie opracowywania planu ważne są interesy publiczne i prywatne. Poszukuje się możliwości realizacji zadań publicznych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń prywatną, ale w przypadku struktury zabudowy tego konkretnego kwartału realizacja ważnego powiązania komunikacyjnego z ominięciem terenów prywatnych jest niemożliwa.

Uwagi nr 9 i 10

- wpłynęły 21 grudnia 2018 r.
- dotyczą nieruchomości przy ul. Gdańskiej 42
- złożone uwagi mają tożsamą treść

Pani j. J. i Pani A. J. wnoszą o niewprowadzanie w projekcie planu miejscowego terenu otwartego na posesji przy ul. Gdańskiej 42.

Autorki uwag uzasadniają:

Po zapoznaniu się z planami przestrzennymi dotyczącymi naszego rejonu uważam, że zaplanowane stworzenie terenu otwartego na posesji przy ul. Gdańskiej 42 zagraża naszemu bezpieczeństwu oraz bezpieczeństwu naszych mieszkań i mienia i nie zgadzamy się na takie rozwiązanie.

Przez wiele lat staraliśmy się o zamknięcie posesji i postawienie muru pomiędzy podwórkiem naszej posesji, a podwórkiem posesji przy ul. Więckowskiego 30. Otwarta przestrzeń stwarzała łatwą możliwość ucieczki dla złodziei i łobuzów. Po serii bandyckich napadów na terenie naszej posesji m.in. pobita i okradziona została starsza sąsiadka, inna sąsiadka również została okradziona, mój mąż pobity podczas spaceru z psem (nadmieniam, że bandzior, który dokonał pobicia został przez prokuratora uniewinniony ze względu na małą szkodliwość czynu), okradane i dewastowane samochody, wspólnota mieszkaniowa na własny koszt postawiła mur oddzielający obie posesje oraz zamontowała zabytkową zamykaną bramę, której połowę trzeba było od nowa wykonać u kowala, gdyż wcześniej została ukradziona.

Okazuje się, że wg przedstawionych planów mieszkańcy naszej posesji znowu zostaną narażeni na podobne sytuacje i będą żyć w ciągłym stresie. Ktoś, kto zaplanował takie rozwiązanie nie ma pojęcia o okolicy i nie słyszy częstych burd i nocnych wrzasków na naszym odcinku ul. Gdańskiej.

Wszyscy mieszkańcy zamykają dostęp do terenów kamienic, a nowe budowane bloki od razu są zabezpieczane ogrodzeniami a nawet monitorowane. Nas natomiast pozbawi się bezpieczeństwa i narazi na stres i to tylko dlatego, że mieszkamy w centrum miasta, a nie na nowych osiedlach. A przecież wszystkie nowo budowane apartamentowce w centrum również są terenami zamkniętymi dla postronnych. Dlaczego nas pozbawia się bezpieczeństwa we własnym domu?

Czy przejścia ulicami nie wystarczą? Normalni ludzie chodzą ulicami, bo tam są sklepy i środki komunikacji miejskiej. Ponadto, co mieszkańcy posesji zrobią z samochodami, jeśli zostanie nam zabrane podwórko a na ulicy Gdańskiej po rewitalizacji też nie będzie miejsca na ponad 20 samochodów tylko z naszej kamienicy? Czy w planach ujęte jest wybudowanie parkingów podziemnych dla mieszkańców? Dla kogo tworzy się takie rozwiązania, bo nie tylko o estetykę tutaj chodzi?

To bardzo chwalebne, że miasto stworzy nam piękne tereny, ale dlaczego kosztem naszego bezpieczeństwa?

Pani Prezydent Hanna Zdanowska na inauguracyjnej sesji Rady Miejskiej po zaprzysiężeniu mówiła piękne słowa o swojej pracy dla mieszkańców Łodzi i wtedy nie przypuszczałam, że te słowa będą oznaczały tak wielkie problemy dla mnie i sąsiadów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienia: Stare Polesie jest dzielnicą o bardzo niskim udziale zieleni, która stanowi o jakości życia i zamieszkania. Wskaźnik publicznych terenów zielonych wynosi tu 0,5 m² na osobę, co znacznie odbiega od wymaganego minimum 5 m² na osobę. Zarówno program Zielone Polesie, jak i plany miejscowe dla dzielnicy dążą do podniesienia jakości zamieszkania w obszarze przez zwiększenie ilości terenów zielonych dostępnych dla mieszkańców.

Proponowany teren 20.3.ZP różni się od innych proponowanych terenów zieleni publicznej w obszarze Starego Polesia. Kwartał nr 20 wyróżnia się ścisłą zabytkową zabudową - pałaców, kamienic, willi i fabryk - na terenach których trudno znaleźć tereny zieleni w obrębie istniejących działek. Proponowane rozwiązanie ma na celu ochronę wnętrza kwartału przed zabudową tak, aby zapewnić duży połączony teren zieleni, mający za zadanie służyć w głównej mierze mieszkańcom i użytkownikom tego kwartału. Teren ten będzie miał bezpośredni dostęp z terenu przyległych kamienic. Publiczny dostęp do tego terenu będzie możliwy przez przejście koło willi Jakuba Wiwe, mieszczącej obecnie Przedszkole Miejskie nr 8.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 27 grudnia 2018 r.

- dotyczy działek przy ul. Legionów 60/66 i ul. Pogonowskiego 2/6/8 o numerach 219/4, 232/5, 232/6 w obrębie P-9

Legionów 66 sp. z o.o. wnosi o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następujących zmian:

- 1) likwidację ciągu pieszego 3.2.KDX,
- 2) zwiększenie wysokości zabudowy wewnątrz kwartału na ww. działkach w terenie 3.1.MW/U do 10 kondygnacji.

Autor uwagi uzasadnia, że lokalizacja ciągu pieszego 3.2.KDX przechodzącego przez działkę nr 219/4 jest *nieuzasadniona (prywatna działka), a ponadto koliduje z naszymi planami inwestycyjnymi. Dla tego terenu w dniu 27.08.2007 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr UA.11/448/07 dla inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi i niezbędną infrastrukturą obejmującą wszystkie ww. działki. Następnie w dniu 15.01.2008 r. pozwolenie na rozbiórkę wszystkich obiektów i pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, z apteką, garażami podziemnymi i infrastrukturą. W 2016 r. plany inwestycyjne uległy zmianie i budowę zespołu budynków mieszkalnych podzielono na II etapy. W dniu 16.01.2017 r. uzyskaliśmy ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i niezbędną infrastrukturą oraz wystąpiliśmy w grudniu 2018 roku o pozwolenie na budowę dla II etapu inwestycji. Przewidziany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania publicznie dostępny ciąg pieszy koliduje z zaprojektowanym przez nas układem komunikacyjnym, na który mamy czynne pozwolenie na budowę oraz koliduje z projektowanym przez nas budynkiem mieszkalnym i układem komunikacyjnym na planowanym przez nas osiedlu mieszkaniowym w II etapie oraz niepotrzebnie dzieli teren naszej działki publiczną ścieżką. Taki układ ogranicza zdecydowanie możliwości zabudowy i znacznie obniża atrakcyjność tego terenu (zarówno z punktu widzenia inwestora, jak i przyszłych mieszkańców naszego osiedla) oraz jego wartość rynkową, co narazi miasto Łódź na duże koszty związane z wypłatą odszkodowania. Naszym zdaniem ciąg pieszy na zapleczu prywatnej działki nie powinien być strategicznym celem miasta na tym obszarze.*

W zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy wewnątrz kwartału do dziesięciu kondygnacji, Autor uwagi uzasadnia, że parametr ten, po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej, został wpisany do decyzji o warunkach zabudowy nr UA.11/448/07 z dnia 27.08.2007 r., na podstawie której uzyskano pozwolenie na budowę pierwotnie w 2000 r., a następnie w 2016 r.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: Plan miejscowy jest realizacją zarówno polityki powrotu do Miasta, ujętej w Strategii Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+, jak i w programie Zielone Polesie, dążącym do poprawy jakości życia w dzielnicy. Przede wszystkim proces polega na dopełnianiu układu przestrzeni publicznych i realizacji ich w wysokiej jakości, z dużą ilością zieleni, w przyjaznej mieszkańcom formie podwórców miejskich, uzupełniania układu zieleni parkami kieszonkowymi. W bezpośrednim sąsiedztwie omawianej nieruchomości została już przebudowana na woonerf ulica Pogonowskiego, zrealizowano skwer na rogu ul. Pogonowskiego i Legionów (oznaczony na rysunku planu 2.7.ZP) oraz park kieszonkowy naprzeciwko omawianej nieruchomości, po drugiej stronie ulicy Legionów. W najbliższym czasie zaś planowana jest budowa parku kieszonkowego oznaczonego na w planie 3.6.ZP na działce przyległej do omawianej w uwadze nieruchomości oraz przebudowa ulicy Lipowej – Próchnika, na odcinku od 1-go Maja do Żeromskiego, w układzie przestrzennym zaprojektowanym z mieszkańcami tego odcinka, uwzględniająca lokalizację placu z fontanną na załamaniu ulicy Lipowej i Próchnika, w miejscu, od którego zaczyna się planowany ciąg pieszy 3.2.KDX.

Lokalizacja ciągu pieszego jest niezbędnym uzupełnieniem układu komunikacji pieszej i rowerowej w obszarze Starego Polesia. Ciąg 3.2.KDX ma za zadanie spiąć planowany plac na zakończeniu ulicy Lipowej, przez omawiany teren mieszkaniowo - usługowy 3.1.MW/U, umożliwiając ustawienie zabudowy frontem do bezpiecznej przestrzeni publicznej

generującej ruch pieszy, ze skwerem przy zbiegu ul. Cmentarnej i Legionów, stanowiącym lokalny węzeł komunikacyjny. Ciąg pieszy ma również za zadanie zapewnić dojście z obszaru dzielnicy do planowanego przystanku kolejowego Łódź – Polesie, przewidywanego w Ogrodach Karskiego.

Miasto Łódź konsekwentnie buduje system przestrzeni publicznych Starego Polesia, a ciąg 3.2.KDX jest niezbędnym elementem tego układu. Wszelkie omówione powyżej działania mają na celu znaczne podwyższenie atrakcyjności tego terenu dla jego obecnych i przyszłych mieszkańców i użytkowników.

Omawiany kwartał jest dysfunkcyjny w swoim kształcie i rozmiarze – zajmuje obszar prawie 4 ha, podczas, gdy dla miast powyżej 500 tys. mieszkańców w strefie wielkomiastowej wielkość kwartałów nie powinna przekraczać 1 ha (źródło: Ziobrowski Z., 2012, *Urbanistyczne wymiary miast, Instytut Rozwoju Miast, Kraków*).

Kwartał ten wymaga więc podziału na mniejsze tak, aby umożliwić komunikację co najmniej pieszą i rowerową w układzie północ – południe na przedłużeniu ulicy Lipowej. W projekcie planu zdecydowano wprowadzić najmniej inwazyjną formę podziału kwartału na mniejsze części w postaci ciągu pieszego i linii sugerowanych połączeń pieszych.

Miasto dąży do przekształcenia w centrum w tereny o wyższej jakości życia. Realizacja grodzonego osiedla dziesięciopiętrowych bloków w układzie wolnostojącym jest sprzeczna z tymi dążeniami – zarówno osiedla grodzone jak i zabudowa wolnostojąca w formie bloków nie sprawdziły się w kształtowaniu miast przyjaznych mieszkańcom. Należy zauważyć, że przy ulicach zabudowa jest dopuszczona – i realizowana - w układzie pierzejowym i w wysokości wynikającej z analiz krajobrazu kulturowego dzielnicy. Kwartał podzielono na dwie części ciągiem pieszym (z zachowaniem możliwości wyjścia przez przejścia bramowe), dlatego też teren określany w uwadze jako wnętrze działki, stanowi kolejny front zabudowy. Zabudowa we wnętrzu kwartału została w tym przypadku dopuszczona do wysokości takiej, jak zabudowa frontowa, czyli 23 m (w przypadku mniejszych działek, wysokość zabudowy innej niż frontowa określono na 12 m).

Uzyskana decyzja o warunkach zabudowy z 2007 roku została wydana przed podjęciem prac nad kompleksowym rozwiązaniem przekształceń Starego Polesia. Możliwy zakres ustaleń decyzji W-Z różni się znacząco od kształtowania miasta narzędziem, jakim jest plan miejscowy. Uchwalenie planu miejscowego wiąże się ze stwierdzeniem wygaśnięcia decyzji W-Z, której ustalenia są niezgodne z planem, nie unieważnia natomiast wydanych pozwoleń na budowę.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 27 grudnia 2018 r.

- dotyczy nieruchomości przy ul. Gdańskiej 42 wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 4/104 składającej się z działek nr 446/3 obręb P-9 (pod budynkiem) oraz nr 446/4 obręb P - 9 (stanowiąca otoczenie zabytku)

Wspólnota Mieszkaniowa Gdańska 42 wnosi o niewprowadzanie w projekcie planu miejscowego następujących zmian na posesji przy ul. Gdańskiej 42:

- 1) *utworzenie terenu publicznego z ciągiem pieszo-rowerowym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako otoczenia zabytku,*
- 2) *likwidację ogrodu i otwarcie terenu na trzy ulice, co pozbawi mieszkańców bezpieczeństwa, a wandalom umożliwi dewastację zabytku,*

- 3) przekształcenie dwóch oficyn mieszkalnych objętych wpisem do rejestru zabytków na otoczenie zabytku z oznaczeniem jako miejsca zmiany linii zabudowy,
- 4) likwidację istniejącej zieleni i wycięcie 100 letnich drzew ogrodu stanowiących siedliska ptaków,
- 5) likwidację możliwości parkowania samochodów mieszkańców,
- 6) pominięcie stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków który był przeciwny odłączeniu terenu otoczenia zabytku od zabytku- pismo z dn. 16.05.2018 r.,
- 7) przyjęte rozwiązania pozbawiają nas możliwości wykupu terenu o co zabiegamy od lat,
- 8) propozycja utworzenia terenu publicznego wpłynie na pogorszenie bytu bezpieczeństwa mieszkańców, co jest krzywdzące ze społecznego punktu widzenia.

Autor uwagi uzasadnia, że działając w imieniu i z upoważnienia członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gdańskiej 42 stanowczo sprzeciwia się propozycji planu zagospodarowania przestrzennego terenu (...). Kamienica usytuowana w Łodzi przy ul. Gdańskiej 42 składa się z budynku frontowego oraz dwóch oficyn bocznych położonych na działce nr 446/3, obręb P-9. Otoczenie przedmiotowego zabytku stanowi teren niezabudowany oznaczony geodezyjnie jako działka nr 446/4, obręb P-9. Powyższa działka stanowi obecnie podwórze kamienicy, które jest historycznie i funkcjonalnie powiązane z kamienicą.

Dotychczasowe działania podejmowane przez Wspólnotę Mieszkaniową miały na celu poprawę bezpieczeństwa mieszkańców kamienicy oraz ich mienia (samochody, pojemniki na odpady komunalne).

Powtarzające się akty wandalizmu oraz przebywanie osób bezdomnych w okresie zimowym na klatkach schodowych zmusiły Wspólnotę Mieszkaniową do podjęcia działań mających na celu zabezpieczenie nieruchomości przed dostępem osób trzecich - została zamontowana automatyka bramowa oraz instalacja domofonowa. Organicznie możliwości dostępu do nieruchomości wyeliminowało występowanie niepożądanych zjawisk wynikających z możliwości wejścia na teren nieruchomości osób postronnych.

Przed wpisem nieruchomości do rejestru zabytków w latach wcześniejszych mieliśmy już sytuację, że teren dawnego ogrodu był „terenem publicznym”. Z uwagi na brakujące elementy ogrodzenia można było swobodnie się poruszać po nim w linii Gdańska-Więckowskiego 30. W tym okresie doszło do kradzieży na złom skrzydła zabytkowej bramy oraz licznych elementów ozdobnych balustrady schodowej. Zdewastowano okna witrażowe reprezentacyjnej klatki schodowej w budynku frontowym. Wspólnota Mieszkaniowa z własnych środków uzupełniła fragment ogrodzenia części dawnego ogrodu.

W tym okresie dochodziło do interwencji straży pożarnej - osoby bezdomne wzniciły pożar w piwnicy, napadano, bito i rabowano mieszkańców nieruchomości wracających do swoich mieszkań.

Wyjaśniamy również, że trasa ciepłociągu w ogrodzie została poprowadzona w sposób omijający starodrzew, a plan zagospodarowania nie przewiduje zachowania drzew.

Przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego utworzenie terenu publicznego z ciągiem pieszo-rowerowym na obszarze wpisanym do rejestru zabytków jako otoczenia zabytku, likwidację ogrodzenia i otwarcie terenu na trzy ulice zniweczy nasze dotychczasowe działania.

Reasumując nie chcemy powrotu do przeżytego koszmaru terenu publicznego i niszczenia kosztownych inicjatyw obywatelskich.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: Stare Polesie jest dzielnicą o bardzo niskim udziale zieleni, która stanowi o jakości życia i zamieszkania. Wskaźnik publicznych terenów zielonych wynosi tu 0,5 m² na osobę, co znacznie odbiega od wymaganego minimum 5 m² na osobę. Zarówno program Zielone Polesie, jak i plany miejscowe dla dzielnicy dążą do podniesienia jakości zamieszkania w obszarze przez zwiększenie ilości terenów zielonych dostępnych dla mieszkańców.

Proponowany teren 20.3.ZP różni się od innych proponowanych terenów zieleni publicznej w obszarze Starego Polesia. Kwartał nr 20 wyróżnia się ścisłą zabytkową zabudową - pałaców, kamienic, willi i fabryk - na terenach których trudno znaleźć tereny zieleni w obrębie istniejących działek. Proponowane rozwiązanie ma na celu ochronę wnętrza kwartału przed zabudową tak, aby zapewnić duży połączony teren zieleni, mający za zadanie służyć w głównej mierze mieszkańcom i użytkownikom tego kwartału. Teren ten będzie miał bezpośredni dostęp z terenu przyległych kamienic. Publiczny dostęp do tego terenu będzie możliwy przez przejście koło willi Jakuba Wiwe, mieszczącej obecnie przedszkole miejskie nr 8.

Działka 446/4 w obr. P-9 jest własnością gminy miasta Łódź i może być wykorzystana do zapewnienia potrzeb mieszkańcom kwartału.

Plan miejscowy obejmuje ochroną istniejącą zieleni poprzez ustanowienie w jej obszarze terenu zieleni publicznej, ponadto stanowi ona wartość jako istniejące i objęte ochroną rejestrową otoczenie zabytku. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ochrona poszczególnych drzew nie leży w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego. Należy również zauważyć, że funkcja parkingowa stoi w sprzeczności z utrzymaniem funkcji historycznego ogrodu stanowiącego otoczenie zabytku.

Zakres ochrony zabytkowej zabudowy kamienicy przy ul. Gdańskiej 42 – łącznie z częściami oficyn – został potwierdzony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w procesie uzgadniania projektu planu. Oznaczenie „miejsce zmiany linii zabudowy” oznacza zaś miejsce, w którym zmieniają się określone w tekście planu wymogi dotyczące zasad realizacji działań budowlanych.

Pozostałe tereny budowlane w kwartale, w tym teren 20.1.MW/Uh, obejmujący przedmiotową nieruchomość, mogą zostać ogrodzone od terenu zieleni publicznej zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunku planu.

Plan miejscowy jest dokumentem opisującym możliwe przedsięwzięcia budowlane, nie zaś dokumentem operacyjnym, nie przesądza więc o usunięciu ogrodzenia. Ponadto do czasu realizacji ustaleń zapisów planu teren można użytkować zgodnie ze stanem istniejącym, a obiekty budowlane mogą podlegać remontom.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 31 grudnia 2018 r.

- dotyczy działek pod adresami Aleja 1-go Maja 47, 214/5, obręb P-9 oraz działki 202/5, obręb P-9

„NAGAZ STEFANOWSKI” SP.J. wnosi następujące uwagi:

1) *Nie wyrażamy zgody na lokalizację nowo projektowanej drogi (3c.KDD) na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy Alei 1-go Maja 47- działka 214/5, która jest prywatną*

własnością spółki „Nagaz Stefanowski” i jest wykorzystywana do prowadzonej działalności gospodarczej.

2) Nie wyrażamy zgody na przewłaszczenie części naszej nieruchomości na potrzeby nowo projektowanej drogi - narusza to prawo własności przysługujące Spółce.

3) Kwestionujemy zasadność przebiegu nowo projektowanej drogi 3c.KDD oraz likwidacji magazynów na działce 202/5.

4) Wnioskujemy o odstąpienie od projektowania drogi 3c.KDD i terenu zielonego 2.8.ZP na terenie działek 214/5 i 202/5.

Autor uwagi uzasadnia:

Na podstawie uprawnienia, wynikającego z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejszym zgłaszamy uwagi do przedmiotowego projektu planu:

W kwartale ulic Legionów - Żeligowskiego - Pogonowskiego - Alei 1-go Maja można zaprojektować inne rozwiązania, które nie będą naruszać prawa własności działek 214/5 oraz 202/5. Kwartał pomiędzy ulicami Żeligowskiego - Legionów - Pogonowskiego - 1-go Maja w przeważającej części jest dobrze zagospodarowany i zadbane - zlokalizowane są w nim budynki mieszkalne oraz kilka firm prowadzących działalność. Do każdej z nieruchomości zapewniony jest dostęp do drogi publicznej - nie ma więc potrzeby tworzyć nowej drogi by poprawić dostęp do jego wnętrza, które jest zabudowane.

Najbardziej zaniedbaną częścią kwartału pomiędzy ulicami Żeligowskiego - Legionów - Pogonowskiego - 1-go Maja jest jego północno-zachodnia część. Dla zmiany tego stanu można zaprojektować drogę - ogród w kształcie litery „L” łączącej ulicę Żeligowskiego i Legionów- a omijającą działki 214/5 oraz 202/5. Taki przebieg drogi otworzy ten kwartał z poszanowaniem własności prywatnej sąsiednich nieruchomości. Zaprojektowanie drogi-ogrodu 3c.KDD przechodzącej przez środek nieruchomości Spółki nie poprawi układu komunikacyjnego w okolicy ponieważ połączenie ulic Legionów i alei 1-go Maja obecnie istnieje ulicami Żeligowskiego i Pogonowskiego, które są w bardzo bliskiej odległości od nowo projektowanej drogi.

Nowo projektowana droga 3c.KDD, która ma być przedłużeniem ulicy Jerzego nie odmieni miejscowego układu komunikacyjnego ponieważ jej bieg kończyć się będzie na alei 1-go Maja. Dodatkowo ulice ogrody mają ograniczenia w ruchu pojazdów.

W obszarach sąsiadujących z nieruchomością Spółki jest wiele nieruchomości miejskich, którymi Miasto może swobodnie dysponować i które to mogą być przeznaczone na zazielenienie dzielnicy czy ulice z poszanowaniem własności prywatnej.

Projektowane ulice-ogrody i zielony plac wewnątrz kwartału Żeligowskiego – Legionów - Pogonowskiego - 1-go Maja dzieli go na nieregularne części nieodpowiadające ani wielkością, ani kształtem innym projektowanym kwartałom w okolicy.

Autor uwagi dodatkowo wyjaśnia:

Przedmiotowa nieruchomość (zabudowana działka 214/5) została nabyta w 1999 roku na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Na terenie nieruchomości znajdują się budynki magazynowo - warsztatowe oraz budynki biurowe, które w wyniku wieloletnich inwestycji zostały dostosowane do prowadzonej działalności. W 2014 roku oddaliśmy do użytkowania nowy budynek stacji kontroli pojazdów. Wszystkie te budynki oraz pozostały teren stanowią integralną część przedsiębiorstwa i są niezbędne do prowadzenia działalności.

Dodatkowo korzystamy z wynajętych magazynów zlokalizowanych na działce 202/5, które w projekcie są przeznaczone do likwidacji. Ma tam także przebiegać nowo projektowana droga 3c.KDD oraz ma tam powstać teren zielony 2.8.ZP.

Nowo projektowana droga przebiega przez cały nasz parking oraz przecina wszystkie główne budynki, pozbawiając je obecnej funkcjonalności, co całkowicie uniemożliwi prowadzenie działalności na naszej nieruchomości.

Uchwalenie planu w proponowanej formie spowoduje szereg bardzo negatywnych konsekwencji dla naszej Spółki:

- utrata wypracowanej i reklamowanej przez 18 lat lokalizacji firmy świadczącej usługi dla mieszkańców, utrata wartości nieruchomości, ponieważ pozostałe po przewłaszczeniu części nieruchomości nie nadają się na prowadzenie działalności Spółki,*
- likwidacja 25 stanowisk pracy,*
- utrata części powierzchni magazynowej niezbędnej do funkcjonowania firmy,*
- likwidacja przedsiębiorstwa, które od 25 lat tworzy miejsca pracy i świadczy potrzebne usługi mieszkańcom.*

Spółka regularnie płaci podatki i od lat stanowi stabilnego pracodawcę.

Przedmiotowa nieruchomość, jak i jej zabudowania, stanowią także zabezpieczenie kredytów z jakich korzysta spółka. Utrata przedmiotu zabezpieczenia kredytów będzie stanowić powód ich wypowiedzenia przez bank co zagrozi istnieniu przedsiębiorstwa. Aktualna sytuacja finansowa i kredytowa spółki nie daje możliwości przeniesienia działalności do innej lokalizacji i ponoszenia wynikających z tego dodatkowych, ogromnych tego kosztów.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza w rażący sposób interesy naszej Spółki, ogranicza prawo własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej oraz narusza między innymi:

- art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
- art. 140 Kodeksu Cywilnego,*
- art. 31 ust. 3 Konstytucji RP,*
- art. 64 ust. 3 Konstytucji RP.*

Warto dodać, iż dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości zgodny jest ze Studium. Usługi spółki mają charakter usług dla ludności i powinny uzupełniać funkcje mieszkaniowe.

Ponadto organ przygotowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu wydał liczne decyzje o przeznaczeniu naszego terenu:

- W 2009 roku otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy nr PPZ.I.387/09, która została wydana na podstawie analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania okolicznego terenu. Wydana decyzja ustala warunki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami dla budynku frontowego w zabudowie pierzejowej i budynku wewnątrz nieruchomości o wysokości do 24 m.*
- W 2011 roku na podstawie analizy urbanistycznej istniejącej zabudowy otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy nr DR-UA-III.660.2011 dotyczącą przebudowy budynku na potrzeby stacji kontroli pojazdów. W 2012 roku uzyskaliśmy pozwolenie na budowę nr DAR-UA-III.398.2012, a w 2013 oddaliśmy nowoczesny obiekt do użytkowania.*

- W 2013 roku na podstawie analizy urbanistycznej okolicy otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego z zapleczem socjalnym i salą obsługi klienta istniejącej stacji obsługi samochodów.

- W 2017 roku otrzymaliśmy decyzję na przebudowę zjazdu dla działki 2014/5 nr. ZDiT- UZ.40126.3.14.2017.

- W 2018 roku otrzymaliśmy pozwolenie na budowę nr DAR.UA-V.1057.2018 dotyczące przebudowy instalacji kanalizacji deszczowej na terenie działki 214/5.

W żadnym z postępowań nie pojawiła się jakakolwiek inna funkcja ani informacja o odmiennych od wydawanych decyzji planach dotyczących naszej nieruchomości.

Uchwalenie planu w proponowanym kształcie uniemożliwi rozwój Spółki i zagrozi jej istnieniu ponieważ konsekwencje spowodowane potencjalnym wywłaszczeniem uniemożliwiają rozbudowę, modernizację, utrzymanie/uzyskanie kredytów, w tym także sprzedaż nieruchomości. Ogranicza prawo własności i swobody prowadzenia działalności gospodarczej. Mając na uwadze powyższe wnioskujemy jak na wstępie o uwzględnienie zgłoszonych uwag.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: Strategia Rozwoju Przestrzennego Łodzi Łódź 2020+ narzuca kierunek przekształceń centrum Miasta w kierunku obszaru mieszkaniowo – usługowego o wysokiej jakości życia i zamieszkania. Program Zielone Polesie prowadzony w obszarze Starego Polesia realizuje tą politykę poprzez zazielenianie ulic i realizację parków. Uciążliwe funkcje powinny być lokalizowane poza ścisłym centrum. Omawiany kwartał już obecnie poddaje się temu procesowi - w jego zachodnio-południowym narożniku rozwija się kompleks biurowy.

Kwartał położony między ulicami Legionów, Żeligowskiego, 1-go Maja i Pogonowskiego, oznaczony w projekcie planu miejscowego numerem 2, w obrębie którego położona jest nieruchomość objęta uwagą, stanowi jeden z największych kwartałów zabudowy w śródmieściu Łodzi. Jego powierzchnia to około 5,3 ha, podczas, gdy dla miast powyżej 500 tys. mieszkańców w strefie wielkomiejskiej wielkość kwartałów nie powinna przekraczać 1 ha (źródło: Ziobrowski Z., 2012, *Urbanistyczne wymiary miast*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków). Tak duży rozmiar kwartału niesie za sobą negatywne skutki dla kształtowania centrum Miasta: przede wszystkim niekorzystny układ komunikacji pieszej – w szczególności przejście od ulicy Strzelców Kaniowskich do św. Jerzego wiąże się z obchodzeniem całego kwartału. Uzupełnienie siatki ulic w zakresie powiązania ww. ulic jest niezbędne również ze względów komunikacyjnych, a przebieg planowanej drogi 3c.KDD wskazany został w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. Możliwe trasowanie nowej drogi było wielokrotnie badane i każdy z analizowanych wariantów przechodzi przez omawiane działki ze względu na ich położenie w obszarze łączącym dwa punkty wylotowe – nieruchomość przy ulicy Legionów 78 - w stronę ul. św. Jerzego oraz przerwę w ciągłej zabudowie przy ul. 1-go Maja 47 – w stronę ulicy Strzelców Kaniowskich.

Miasto Łódź nie wyznaczyło jak dotąd terminu budowy planowanej drogi i terenów zieleni, do czasu realizacji ustaleń zapisów planu teren można użytkować zgodnie ze stanem istniejącym, a obiekty budowlane mogą podlegać remontom.

W trakcie opracowywania planu ważne są interesy publiczne i prywatne. Poszukuje się możliwości realizacji zadań publicznych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń

prywatną, ale w przypadku struktury zabudowy tego konkretnego kwartału realizacja ważnego powiązania komunikacyjnego z ominięciem terenów prywatnych jest niemożliwa.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 31 grudnia 2018 r.

- dotyczy terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej.

Pani M. G. wnosi o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny - Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park miejski i nabycie własności tego terenu przez Miasto.

Autorka uwagi uzasadnia:

1) *Ww. obszar położony jest w miejscu, które od innych parków dzieli odległość pięciu przecznic. To jest za duża odległość, zwłaszcza dla osób starszych lub z małymi dziećmi, które muszą się poruszać z wózkami po wąskich chodnikach. Postulat, by Stare Polesie było przyjaznym miejscem również dla tej grupy mieszkańców, ma znaczenie w kontekście niekorzystnych prognoz demograficznych dla Starego Polesia. Stare Polesie ma niski wskaźnik zieleni na mieszkańca (0,53 m² na mieszkańca), podczas gdy zalecana wartość dla obszarów centralnych to 5m² / mieszkańca.*

2) *Teren dawnej fabryki Polleny-Ewy jest w większości niezabudowany, co obniża koszty jego nabycia i daje możliwość stworzenia parku z odpowiednio dużą, otwartą, zieloną przestrzenią.*

3) *Park można widzieć jako element spacerowej osi W-Z, na którą składają się:*

- *woonerfy na ul. Traugutta i 6-go Sierpnia,*

- *ulice Narutowicza - Zielona, w powiązaniu z innymi w atrakcjami okolicy, które są, powstają, lub powinny powstać, jak:*

- *Nowym Centrum Łodzi,*

- *Parkiem Moniuszki,*

- *placem przy wyjściu z podziemnej stacji Śródmieście,*

- *zabytkami przy ul. Traugutta, 6-go Sierpnia, Kościuszki, w bezpośrednim sąsiedztwie parku (np. secesyjne wille przy Wólczańskiej 31 i 33 oraz elegancki budynek przy ul. 6-go Sierpnia 15),*

- *Placem Barlickiego,*

- *nową miejską halą targową pomiędzy Pl. Barlickiego a ul. Gdańską.*

W ten sposób na linii W-Z powstaną atrakcje, które uzupełnią oś ulicy Piotrkowskiej.

4) *Zielone EXPO to szansa na sfinansowanie opisanego tu zamierzenia. Planowany budżet wystawy to od 0,5 do 2 mld zł. W ramach tej kwoty można sfinansować nabycie nowych terenów pod parki. Gdyby ten teren dostała do urządzenia Wielka Brytania, Japonia, albo USA - byłaby to świetna wiadomość dla Starego Polesia.*

5) *Obszar ten może zapewnić przestrzeń, jakiej nie zapewnią tzw. „parki kieszonkowe”. A przestrzeń jest cenna w okolicy, w której dominują raczej wąskie ulice i podwórka. Badania dotyczące ludzkich preferencji w kwestii krajobrazu, wskazują, że „większość z nas naprawdę lubi widoki rodem z sawanny, charakteryzujące się zazwyczaj średnią lub*

dużą otwartością, niską i trawiastą roślinnością i drzewami, które albo są porzucane pojedynczo, albo rosną w niewielkich skupiskach." („Miasto szczęśliwe” Charles Montgomery, str. 160/161). Czyli lubimy i potrzebujemy otwartej, zielonej przestrzeni i jest ona często obecna nawet w niedużych parkach w takich miastach jak Nowy York (Bryant Park) czy Londyn (Soho Square).

6) Przy wartym miliard złotych programie rewitalizacji musi być możliwe znalezienie kilkunastu milionów złotych na nowy park. Dwa lata temu za teren d. Polleny-Ewy właściciel chciał 15 mln. Władze Krakowa w budżecie na 2018 r. przewidziały 30 mln zł. na wykup terenów pod zielen i 50 mln w budżecie na 2019 r. (Gazeta Krakowska, 20 grudnia 2017 r.: „Kraków. Rada miasta przyjęła budżet 2018. Na zielen rekordowe pieniądze”). Zwłoka z tym zakupem będzie kosztowna, bo wraz ze zbliżaniem się daty budowy i otwarcia pobliskiej stacji kolejowej „Śródmieście” przy Al. Kościuszki, ceny okolicznych gruntów będą rosły.

7) Przy analizie ekonomicznej skutków niniejszego wniosku trzeba uwzględnić szanse gentryfikacji, wzrostu wartości nieruchomości, nowych inwestycji i przychodów z podatku od nieruchomości i turystyki. Powołując się raz jeszcze na „Miasto szczęśliwe” przytoczę dwa fakty w kontekście rewitalizacji: autor podaje High Line Park w Nowym Yorku, jako przykład sytuacji, kiedy inwestycja w tereny zielone doprowadziła do takiej poprawy atrakcyjności okolicy, że „koszt działki mieszkalnej w odległości pięciominutowego spaceru wzrósł ponad dwukrotnie w ciągu ośmioletniego okresu, na którego środek przypadło otwarcie parku w 2009” (str. 341). Z kolei dzięki transformacji swej przestrzeni publicznej kolumbijska stolica zdobyła niedawno nagrodę Złotego Lwa na prestiżowym Międzynarodowym Biennale Architektury w Wenecji. Ważnym elementem tych zmian było stworzenie w mieście wielu nowych parków.

8) Wniosek ma też oparcie w zalecaniach zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013 r., w sprawie programu ochrony powietrza dla aglomeracji łódzkiej, gdzie § 14 pkt 8 lit. c przewiduje - w zakresie planowania przestrzennego: „niekubaturowe zagospodarowanie przestrzeni publicznych miasta (place, skwery)” oraz „kształtowanie korytarzy ekologicznych celem lepszego przewietrzania miast, w tym zmiana dotychczasowego przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na tereny zielone, pasáže, place lub inne formy niekubaturowego wykorzystania przestrzeni”, (§ 14 pkt 8 lit. d).

9) Z parku w przyszłości będą mogli korzystać pracownicy MPU, (np. na przerwę na lunch) - podobnie jak inni pracownicy biur, które już są w tej okolicy i tych, które tu powstaną.

10) Zabudowa tego terenu, dogęszczanie centrum - to wybór ideologiczny, a nie praktyczny, bo w rezultacie korki w centrum będą jeszcze większe.

Reasumując - inwestycja przysłuży się rewitalizacji, a nawet pewnej gentryfikacji okolicznych kwartałów i to bez konieczności angażowania dodatkowych publicznych środków. Bez względu na to, czy w okolicy powstaną budynki mieszkalne, czy biurowe - wspomniany park przyczyni się do podniesienia atrakcyjności i różnorodności przestrzeni publicznej w Centrum.

Na terenie objętym wnioskiem pozostało kilka budynków i byłoby lepiej, gdyby zostały rozebrane. Pierwszy to budynek pofabryczny średniej wielkości. Problemem jest zarówno zajmowana przez niego przestrzeń, usytuowanie, jak i konieczność remontu i późniejszego utrzymania. Budynek nie figuruje w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Lepiej poświęcić przeciętny budynek, żeby zyskać atrakcyjny park, pozyskać dla okolicy lepszych inwestorów (deweloperów), zwiększyć szansę na remonty kamienic w sąsiedztwie i zrealizować lepsze

projekty architektoniczne (w okolicy nie brak wolnych nieruchomości pod zabudowę w pierzejach ulic). Drugi budynek znajduje się przy ul. Gdańskiej 56. Jest to budynek mieszkalny - wysoka oficyna. Budynek nie figuruje w rejestrze ani w ewidencji zabytków. Choć można go wkomponować w projekt parku (podobnie jak poprzedni), to na tyle dominuje nad otoczeniem, że wnoszę o wywłaszczenie przez miasto tej nieruchomości z przeznaczeniem na park i rozbiórkę budynku. Nie jest to budynek frontowy i część działki od ulicy jest niezabudowana. Pozostawienie tego budynku może spowodować, że ulica Gdańska w tym miejscu na trwałe będzie pozbawiona zabudowy pierzejowej. Wspólnota raczej nie zdecyduje się na zabudowę działki od ulicy, bo powstanie wąskie podwórko, trzeba będzie wyciąć drzewa i zlikwidować zieleń, będą mieli obok okna nowych sąsiadów, co ograniczy ich prywatność i dostęp do światła etc. Choć wywłaszczenie i rozbiórka budynku będą kosztowne, to przemawiają za tym dwa argumenty: park i poprawa układu zabudowy ulicy Gdańskiej. Wywłaszczenie terenu pod park jest możliwe zgodnie z art. 112, 113 i art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Inwestycje w dobrą, zróżnicowaną przestrzeń publiczną są szczególnie ważne w naszym mieście, które nie ma naturalnych atrakcji. Przestrzeń publiczne Śródmieścia, złożone głównie z prostych, przecinających się prostopadle ulic, z niewielką ilością placów, zieleńców i raczej wąskimi chodnikami są mało urozmaicone i niezbyt atrakcyjne. Park, z podziemną stacją kolejową w sąsiedztwie i innymi atrakcjami w okolicy, dadzą możliwość stworzenia na tym terenie zupełnie nowej jakości miejskiej zabudowy.

W uzupełnieniu uzasadnienia wniosku o przeznaczenie terenu dawnej fabryki Polleny-Ewy oraz przyległych nieruchomości przy ul. Gdańskiej 56 oraz przy rogu ulic 6-go Sierpnia i Gdańskiej na park i nabycie własności tego terenu przez miasto, chcę dodać, że w dokumencie: „Opis Przedmiotu Zamówienia w Postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na przygotowanie Studium Wykonalności na potrzeby organizacji Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi”, stanowiącym Załącznik nr 1 do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, w części 2.1.6 „segment terenów wspierających” możemy przeczytać między innymi:

„Celem organizacji Wystawy jest zwiększenie ilości i poprawa jakości zieleni oraz terenów rekreacyjnych w centrum Łodzi. Zaaranżowanie terenu Wystawy stanowi główny cel organizatora Wystawy EXPO 2024, lecz niemniej istotne dla osiągnięcia celów społeczno-gospodarczych jest zaprojektowanie terenów wspierających, które pomogą w rewitalizacji miasta poprzez zieleń i naturę.(...)”

Zarówno inwestycje realizowane na potrzeby EXPO 2024, jak i te realizowane w ramach terenów wspierających powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby po Wystawie służyły rekreacji i potrzebom społecznym. Ponadto organizator EXPO 2024 przewiduje, iż w celu osiągnięcia powyższych założeń niezbędnym będzie zwiększenie ilości zieleni przyulicznej oraz zieleni zorganizowanej w centrum miasta (...)

W ramach tej części opracowania rolą Wykonawcy będzie: (...)

- Wskazanie terenów/obszarów zieleni, łódzkich parków i innych zielonych projektów, które wejdą w ciąg wskazanych szlaków. Ponadto Wykonawca wskaże tereny/obszary zieleni, łódzkie parki i inne zielone projekty zrealizowane, zaplanowane do realizacji oraz te, które winny zostać zrewaloryzowane/ zrewitalizowane, utworzone bądź poprawione, tak aby stanowić ciekawe uzupełnienie Wystawy i obszarów zieleni w mieście.

Wnioskowany park na terenie dawnej fabryki, z powodów wskazanych w uwadze do projektu mpzp (pismo z dnia 24 listopada br.), spełnia kryteria terenów wspierających Wystawy EXPO Horticultural 2024 w Łodzi.

Możliwe, że autorzy cytowanego tu Opisu Przedmiotu Zamówienia mieli na myśli mniejsze zieleńce, jednak powinni odpowiedzieć pozytywnie na projekt parku, jeżeli będzie zgłoszony przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i mieszkańców Starego Polesia, jako element pieszej osi W-Z i długofalowej rewitalizacji centrum Łodzi.

Warto zwrócić uwagę na cytowane zapisy OPZ i związane z nimi możliwości pod kątem podobnych projektów w innych częściach miasta. Teren objęty wnioskiem powinien być jednak traktowany priorytetowo z uwagi na ryzyko zabudowy i spodziewany wzrost ceny nieruchomości w związku z budową stacji „Śródmieście”. Żeby zrealizować w Łodzi niewątpliwie potrzebną koncepcję Błękitno-Zielonej Sieci, trzeba by prawdopodobnie kolejnej wystawy, albo kilku wystaw.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia: teren dawnej fabryki Polleny Ewy położony jest wewnątrz kwartału zabudowy. Obecne zapisy projektu planu miejscowego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz zieleni przez dowolny podmiot będący jego właścicielem. W obszarze Starego Polesia brakuje również znaczących inwestycji mieszkaniowych i biurowych, a teren Polleny Ewy dobrze nadaje się do realizacji ww. funkcji.

W najbliższym sąsiedztwie przewidziano utworzenie nowego dużego obszaru przestrzeni publicznej z dużym udziałem zieleni na terenie płyty Placu Barlickiego, który w znacznej mierze powinien zaspokoić potrzeby mieszkańców w tym zakresie. W tym świetle wykup na podobną funkcję sąsiadującego prywatnego terenu Polleny Ewy wydaje się nieuzasadniony.

Ze względu na własność prywatną teren Polleny Ewy nie został ujęty we wniosku aplikacyjnym wystawy Expo Horticultural 2024 r. Łodzi. Proponowane zasoby planowanych terenów zielonych wydają się wystarczające w zakresie realizacji zieleńców z segmentu terenów wspierających wystawy.

 **Przewodniczący**
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VI/211/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 6 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: 6 Sierpnia, Generała Lucjana Żeligowskiego, św. Jerzego, Cmentarnej, Legionów, Zachodniej i Wólczańskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łodzi
Marek Balaś