

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2017 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeżnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego.

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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) 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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeżnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

2. 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 XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

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

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak podstaw do ich stosowania w niniejszej uchwale z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem.

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

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

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych 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) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych lub zaleceń konserwatorskich uzyskanych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 3) dach zielony – wielowarstwowa struktura z podłożem gruntowym umożliwiającym uprawę roślinności na powierzchni dachu budynku;
- 4) działka narożna – działkę budowlaną, graniczącą z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 5) elewacja frontowa – elewacja od strony przestrzeni publicznych;
- 6) front działki – część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, placu publicznego lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 7) infrastruktura techniczna – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, z tym że przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej;
- 9) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 10) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba, że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 12) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 13) linia zabudowy pierzejowej – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości tej linii, z dopuszczeniem wycofania części powierzchni ściany frontowej

w postaci np.: podcieni, loggi, cofnięcia najwyższej kondygnacji; dopuszcza się, aby ściana frontowa budynku nie wypełniała całej długości linii zabudowy pierzejowej wyłącznie w przypadkach:

- a) zabytków chronionych przez wpis do rejestru zabytków lub chronionych ustaleniami planu,
 - b) gdy w ścianach szczytowych budynków na działkach sąsiednich istnieją okna,
 - c) gdy procent długości tej linii, w jakim musi ona zostać wypełniona, jest określony w ustaleniach szczegółowych,
 - d) gdy powodowałoby to konflikt ze strefami bezpieczeństwa, wskazanymi na rysunku planu;
- 14) linia zabudowy równoległa – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, z nakazem sytuowania ściany budynku wzdłuż tej linii lub równolegle do niej w odległości określonej w ustaleniach szczegółowych;
 - 15) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
 - 16) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
 - 17) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
 - 18) przeznaczenie terenu – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie: obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie terenu określające sposób jego wykorzystania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego;
 - 19) strefa ochrony archeologicznej – strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
 - 20) system NCS – Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw publikowany 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;
 - 21) system RAL – RAL Classic – system opisu barw publikowany 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 (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
 - 22) tablica informacyjna – nośnik informacji wizualnej niestanowiącej reklamy, w szczególności w postaci szyldu, to jest informacji wizualnej zawierającej nazwę instytucji lub przedsiębiorcy, logotyp oraz miejsce i rodzaj prowadzonej działalności;
 - 23) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których:

- a) dla terenów dróg i ciągów publicznych – cyfra oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi,
 - b) dla pozostałych terenów – pierwsza cyfra oznacza numer kwartału, druga cyfra oznacza numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 24) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
 - 25) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
 - 26) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 27) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
 - 28) wskaźnik powierzchni zabudowy – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
 - 29) wysokość parteru budynku – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji budynku mierzony od poziomu terenu przy elewacji do poziomu spodu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych, występującego w postaci np. gzymsu, podziału w wykończeniu elewacji, uskoku, a w przypadku gdy taki element nie występuje – do poziomu spodu stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku;
 - 30) wysokość zabudowy – określony w metrach wymiar pionowy obiektu budowlanego w miejscu jego lokalizacji, mierzony od najniższego poziomu gruntu do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu, bez uwzględniania wyniesionych ponad dach pomieszczeń technicznych i innych elementów budynku.

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) dla zabudowy istniejącej, ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się wyłącznie: remont, przebudowę, rozbiórkę, prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu lub z przepisami z zakresu budownictwa oraz odbudowę budynków stanowiących zabytki lub dobra kultury współczesnej, o których mowa w § 9 pkt 5 i 6;
- 2) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych obiektów w postaci: okładzin winylowych, okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki, wikliny, słomy, bielonych ścian, niepoddanych obróbce elementów z kamienia lub drewna;
- 3) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w terenach 3.2.UKR i 4.6.UKR;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w odległości 20 m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych;
- 5) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
 - a) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkami:
 - wbudowania w ścianę lub ogrodzenie,
 - wykonania części skrzynek widocznej z zewnątrz wyłącznie z żeliwa bądź stali w kolorze grafitowym odpowiadającym w systemie RAL barwie 7016 lub w barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane,
 - b) zakaz lokalizacji na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych, wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m,
 - d) zakaz montażu ekranów dźwiękochłonnych;
- 6) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów z wyłączeniem terenów ZP, MW/UN/Z, U/Z i UN w postaci terenów zieleni urządzonej niskiej wraz z obiektami małej architektury i nawierzchniami utwardzonymi, z zakazem sadzenia drzew,
 - b) dla terenów 2.1.MW/U w strefie oznaczonej symbolem A na rysunku planu, terenu 2.6.MW/U w strefie oznaczonej symbolem D na rysunku planu i 2.4.U/KS – zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w postaci parkingów powierzchniowych;
- 7) dla obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej – nakaz uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, przed wydaniem pozwolenia na budowę, z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: placu publicznego oznaczonego symbolem PP, zieleni urządzonej publicznej oznaczonej symbolem ZP oraz dróg publicznych i ciągów pieszych:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji,
 - b) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, estrady, lodowiska,
 - c) o funkcji sanitarnej,
 - d) dla terenów dróg publicznych i ciągów pieszych – o funkcji usługowo-handlowej,
 - e) wymienionych w ustaleniach szczegółowych
 - w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) zakaz nasadzeń drzew iglastych, z wyjątkiem terenu 2.3.ZP.

§ 7. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych – zakaz sytuowania tablic informacyjnych:

- 1) w sposób powodujący zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), elementów systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew;
- 3) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub innych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) w zakresie ochrony wód:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych dotyczących budownictwa,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - d) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - f) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy, przebudowy lub remontu całego budynku,
 - g) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie ochrony ziemi - nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznym:
 - 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 tereny oznaczone na rysunku symbolami: MW, MW/U, MW/UN/Z, U, U/KS, U/Z i UN zalicza się do terenów chronionych akustycznie

określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Wskazuje się pomniki przyrody oznaczone na rysunku planu, ustanowione:

- 1) rozporządzeniem Nr 10/93 Wojewody Łódzkiego z dnia 12 listopada 1993 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 12, poz. 117);
- 2) zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi Nr 8/90 z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 3, poz. 24).

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez uznanie go za pomnik historii na mocy rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U. poz. 315), w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) wskazuje się zabytki chronione przez wpis do rejestru zabytków: nr A/98 z dnia 15.06.2012 r. – historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej i nr A/44 z dnia 20.01.1971 r. – historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera – Grohmana, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wskazuje się obszary historycznych układów urbanistycznych oraz krajobrazów kulturowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami:
 - a) „Osada Łódki” – w obrębie: ulicy Wólczańskiej, granicy planu wzdłuż ulic Radwańskiej i Brzeźnej, ulicy Henryka Sienkiewicza i granicy planu wzdłuż ulic ks. bp. Wincentego Tymienieckiego, Piotrkowskiej i Czerwonej,
 - b) „Dzielnica Prądków Lnu” – w obrębie ulicy Sienkiewicza oraz granic planu wzdłuż ulic Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego i Tylnej;
- 4) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą zabudowę mieszkaniową przy ul. Edwarda Abramowskiego wraz z zabudową gospodarczą, w której obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego, w tym ukształtowania terenu oraz układu elementów zagospodarowania takich jak: przejścia, schody terenowe, mury oporowe, z możliwością jego przekształcenia,
 - b) dla nowo projektowanej zabudowy graniczącej z terenem 10KDL (ul. Edwarda Abramowskiego):
 - w przypadku przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących więcej niż jedną działkę z historycznego podziału, oznaczonego na rysunku planu – nakaz zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej oraz w nawierzchni terenu historycznych podziałów własnościowych, oznaczonych na rysunku planu, oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,
 - nakaz wykończenia elewacji tynkiem,
 - nakaz kompozycyjnego wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia w elewacji od strony terenu 10KDL (ul. Edwarda Abramowskiego),
 - nakaz lokalizacji przejazdu bramowego w parterze budynku,
 - nakaz osiowego sytuowania otworów okiennych w proporcjach od 1:1,5 do 1:2 w układzie pionowym,
 - zakaz realizacji podcieni,

c) w zakresie stosowania kolorystyki – nakaz stosowania najwyżej trzech kolorów z tej samej gamy barw: neutralnych, ugrów, szarości, przełamanych róży, oliwkowych zieleni, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: NCS S, dwie pierwsze cyfry – od 00 do 40, dwie kolejne cyfry – od 00 do 20, symbol koloru – od B50G (przez G, Y, R) do R50B lub cyfry – od 0000 do 5000, symbol koloru – N;

5) wskazuje się zabytki chronione przez wpis do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem R (oraz kolejną liczbą) i wymienione w tabeli, w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R1	ul. Piotrkowska 243, kamienica oraz budynek sali koncertowej Łódzkiego Męskiego Towarzystwa Śpiewaczego wraz z otoczeniem zabytku	nr rej.: A/134 z dnia 18.10.2012 r.
R2	ul. Piotrkowska 265, kościół katedralny p.w. św. Stanisława Kostki	nr rej.: A/290 z dnia 20.01.1971 r.
R3	ul. Piotrkowska 279/283, kościół ewangelicko-augsburski p.w. św. Mateusza – budynek kościoła	nr rej.: A/320 z dnia 20.01.1971 r.
R4	ul. Piotrkowska 236, pałac Augusta Härtiga	nr rej.: A/194 z dnia 10.07.1976 r.
R5	ul. Piotrkowska 242/250, tkalnia Spółki Akcyjnej Wyrobów Wełnianych i Bawełnianych Marcusa Silbersteina – budynek tkalni oraz budynek administracyjny wraz z otoczeniem zabytku	nr rej.: A/148 z dnia 20.01.1971 r. (budynki) i 24.02.2014 r. (otoczenie)
R6	ul. Piotrkowska 252/256, dom rezydencjonalny Karola Königa (z aneksem)	nr rej.: A/318 z dnia 14.03.1990 r.
R7	ul. Piotrkowska 258/260, kamienica Henryka Birnbauma	nr rej.: A/339/1-3 z dnia 19.10.1993 r.
R8	ul. Piotrkowska 262/264, zespół pałacowo-parkowy Emmy i Roberta Schweikertów – pałac, zabudowania gospodarcze, ogród, pawilon ogrodowy, ogrodzenie z bramą, dziedziniec frontowy	nr rej.: A/310 z dnia 31.08.1987 r. oraz z dnia 17.05.2012 r.
R9	ul. Piotrkowska 266/268, zespół pałacowy Karola W. Scheiblera – pałac	nr rej.: A/81 z dnia 20.01.1971 r.

6) wprowadza się ochronę dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu symbolem E (oraz kolejną liczbą) oraz dóbr kultury współczesnej oznaczonych na rysunku planu symbolem D (oraz kolejną liczbą) wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych;

7) ochronie podlegają poszczególne elementy w ramach gabarytów, elewacji i wnętrz poprzez określenie zakresu ich dopuszczalnych przekształceń;

8) poszczególnym zabytkom i dobrom kultury współczesnej przyporządkowuje się zgodnie z tabelą w ustaleniach szczegółowych zakres dopuszczalnych przekształceń, o których mowa w tabeli w pkt 9;

9) zakres dopuszczalnych przekształceń dla zabytków i dóbr kultury współczesnej określa tabela:

	element podlegający ochronie		zakres dopuszczalnych przekształceń	
	symbol	wyjaśnienie	symbol	wyjaśnienie
gabaryty	1.	bryła	A	nakaz zachowania bryły budynku, jej części lub wskazanego obiektu
			B	nakaz zachowania bryły budynku z wyjątkiem ryzalitu w zachodniej ścianie budynku
			C	nakaz zachowania bryły budynku z wyjątkiem lukarn
	2.	wysokość	A	zakaz nadbudowy
			B	dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację, nie więcej niż 4 m
			C	dopuszczenie nadbudowy o 2 kondygnacje, nie więcej niż 8 m
			D	dopuszczenie nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
	3.	wymiar poziome	A	zakaz rozbudowy
			B	zakaz rozbudowy z wyjątkiem robót polegających na realizacji zewnętrznych, pionowych ciągów komunikacyjnych
	4.	dach	A	zakaz zmiany geometrii dachu
			B	zakaz zmiany geometrii dachu od strony frontowej
elewacja	5.	kompozycja elewacji frontowej	A	zakaz przebudowy
			B	zakaz przebudowy z wyjątkiem działań wymienionych poniżej oznaczonych literami od C do H
			C	dopuszczenie przebudowy kondygnacji parteru
			D	dopuszczenie przebudowy kondygnacji parteru polegającej na powiększeniu otworów przy zachowaniu ich szerokości oraz położenia i kształtu ich górnej krawędzi
			E	dopuszczenie przebudowy elewacji usytuowanej w granicy działki polegającej jedynie na zamurowaniu otworów
			F	dopuszczenie przebudowy polegającej na przywróceniu rozmieszczenia, wielkości i kształtu otworów zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			G	dopuszczenie przebudowy elewacji od strony terenu 9KDL (ul. Henryka Sienkiewicza)
			H	dopuszczenie przebudowy elewacji od strony terenu 1KDD (ulica projektowana zawierająca istniejącą al. PCK)
	6.	kompozycja elewacji poza frontową	A	zakaz przebudowy
			B	zakaz przebudowy z wyjątkiem działań wymienionych poniżej oznaczonych literami

				od C do J
			C	dopuszczenie przebudowy elewacji od strony podwórza
			D	dopuszczenie przebudowy elewacji bocznej oficyn lub budynku
			E	dopuszczenie przebudowy elewacji polegającej na przywróceniu rozmieszczenia, kształtu i wielkości otworów zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			F	dopuszczenie przebudowy elewacji usytuowanej w granicy działki polegającej jedynie na zamurowaniu otworów
			G	dopuszczenie przebudowy elewacji od strony terenu 1KDZ (ulica projektowana)
			H	dopuszczenie przebudowy elewacji od strony terenu 1KDD (ulica projektowana zawierająca istniejącą al. PCK)
			I	dopuszczenie przebudowy elewacji od strony terenu 4.6.UKR
			J	dopuszczenie przebudowy elewacji od strony terenu 5.11.ZP polegającej jedynie na zamurowaniu otworów
7.	detal naścienny		A	zakaz przebudowy – nakaz zachowania istniejącego detalu z dopuszczeniem uzupełnienia zniszczonych lub brakujących elementów zgodnie z cechami historycznymi zabytku oraz zakaz termomodernizacji
			B	zakaz przebudowy – nakaz zachowania istniejącego detalu z dopuszczeniem uzupełnienia zniszczonych lub brakujących elementów, dla zabytków – zgodnie z cechami historycznymi, oraz dopuszczenie termomodernizacji zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia detalu na powierzchni elewacji
			C	zakaz przebudowy – zakaz realizacji detalu
			A	zakaz przebudowy – nakaz zachowania istniejących balkonów z dopuszczeniem uzupełnienia zniszczonych lub brakujących elementów zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			B	zakaz przebudowy z dopuszczeniem realizacji balkonów zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			C	zakaz przebudowy – zakaz realizacji nowych balkonów
8.	balkony		A	zakaz przebudowy – nakaz zachowania istniejących balkonów z dopuszczeniem uzupełnienia zniszczonych lub brakujących elementów zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			B	zakaz przebudowy z dopuszczeniem realizacji balkonów zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			C	zakaz przebudowy – zakaz realizacji nowych balkonów
9.	stolarka lub ślusarka okienna		A	dopuszczenie wymiany stolarki lub ślusarki okiennej pod warunkiem zastosowania gabarytów, geometrii, podziałów, profili i detali na wzór zachowanej stolarki lub

				ślusarki historycznej budynku z nakazem użycia materiałów i kolorystyki zgodnych z cechami historycznymi zabytku
			B	dopuszczenie wymiany stolarki lub ślusarki okiennej pod warunkiem zastosowania gabarytów, geometrii, podziałów, profili i detali na wzór zachowanej stolarki lub ślusarki historycznej budynku
			C	dopuszczenie wymiany stolarki lub ślusarki okiennej pod warunkiem zachowania jednolitych podziałów, profili, detali i kolorystyki w obrębie elewacji budynku
	10.	stolarka lub ślusarka drzwiowa	A	nakaz zachowania stolarki lub ślusarki drzwi wejściowych od strony frontowej budynku
			B	nakaz zachowania stolarki drzwi wejściowych do budynku
			C	nakaz zachowania ślusarki bramy wjazdowej od strony frontowej budynku
	11.	kolorystyka i materiały elewacyjne	A	dla elewacji lub jej fragmentów tynkowanych – w zakresie stosowania kolorystyki – nakaz stosowania najwyżej trzech kolorów z tej samej gamy barw: neutralnych, ugrów, szarości, przełamanych róży, oliwkowych zieleni, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: NCS S, dwie pierwsze cyfry od 00 do 40 , dwie kolejne cyfry od 00 do 20, symbol od B50G (przez G, Y, R) do R50B lub cyfry od 0000 do 5000, symbol N, w tym: jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla partii cokołu, z dopuszczeniem stosowania kolorystyki zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			B	dla elewacji lub jej fragmentów tynkowanych – nakaz stosowania najwyżej dwóch kolorów z tej samej gamy barw: neutralnych, ugrów, szarości, przełamanych róży, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: NCS S, dwie pierwsze cyfry od 00 do 40 , dwie kolejne cyfry od 00 do 20, symbol od B50G (przez G, Y, R) do R50B lub cyfry od 0000 do 5000, symbol N, lub dopuszczenie przywrócenia szlachetnych wypraw tynkarskich na elewacji zabytku zgodnie z cechami historycznymi
			C	dla elewacji lub jej fragmentów wykończonych szlachetnymi wyprawami tynkarskimi od strony terenu oznaczonego symbolem 2KDL (ul. Radwańska):

				- nakaz zachowania wypraw tynkarskich oraz czytelności ich faktury, - zakaz termomodernizacji zewnętrznej
			D	dla elewacji lub jej fragmentów wykonanych materiałami takimi jak cegła, klinkier elewacyjny, elementy ceramiczne, drewno: - nakaz zachowania materiałów wykończeniowych i ich naturalnej kolorystyki, - zakaz termomodernizacji zewnętrznej
			E	dopuszczenie przywrócenia ceglanych elewacji na otynkowanych budynkach wyłącznie gdy nie będzie to skutkowało destrukcją lica ceglanego, zgodnie z cechami historycznymi zabytku
			F	- dla obróbek blacharskich i balustrad – zakaz stosowania kolorystyki w barwach innych niż: grafitowa, odpowiadająca w systemie RAL barwie 7016, szara – 7010, jasnoszara – 7001, ciemnozielona – 6005 lub ciemnobrązowa – 8017, z dopuszczeniem stosowania naturalnej kolorystyki metalu, - dla dachów – zakaz stosowania kolorystyki w odcieniach innych niż: odcienie czerwieni, brązu, szarości lub grafitu, z dopuszczeniem stosowania naturalnej kolorystyki pokryć z blach i dachówki ceramicznej, - dla parapetów, rynien i rur spustowych na elewacji frontowej – zakaz stosowania PCV
	12.	elementy wystroju elewacji	A	nakaz zachowania krat bram wjazdowych od strony frontowej
			B	nakaz zachowania górnej części krat bram wjazdowych od strony frontowej
			C	nakaz zachowania historycznych krat okiennych i drzwiowych
			D	nakaz zachowania balustrad, pionowych przegród balkonów i schodów zewnętrznych
			E	nakaz zachowania tablicy pamiątkowej upamiętniającej sanitariuszki i działaczy PCK od strony terenu IKDD (ulica projektowana zawierająca istniejącą al. PCK)
wnętrza	13.	części wspólne budynku	A	nakaz zachowania wystroju klatek schodowych
			B	nakaz zachowania posadzki przejazdu bramowego
	14.	wyposażenie	A	nakaz zachowania odbojów bramowych

10) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

a) na obszarach lokalizacji zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, wpisanych do ewidencji zabytków archeologicznych i oznaczonych na arkuszach AZP:

67-51 – numerem 56 oraz 66-53 – numerem 8, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- b) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

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

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

- 1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół lotniska Łódź – Lublinek; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali, usług uciążliwych, stacji paliw,
 - b) warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów, z wyłączeniem terenu 1.1.MW/U.

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

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa istniejącego oraz budowa nowego układu drogowego – ulicznego;
- 2) remont i przebudowa istniejących tras tramwajowych;
- 3) budowa dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 4) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowo-tramwajowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;
- 5) ulice stanowiące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) istniejąca ulica zbiorcza oznaczona symbolem 2KDZ (ul. Wólczańska),
 - b) projektowana ulica zbiorcza oznaczona symbolem 1KDZ (przedłużenie al. Kościuszki),
 - c) istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL i 2KDL (ul. Radwańska), 3KDL (ul. Wólczańska), 6KDL+T (ul. Piotrkowska), 7KDL (ul. Brzeźna), 8KDL (ul. ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego) oraz 9KDL (ul. Henryka Sienkiewicza);

- 6) ulice stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego – istniejące ulice lokalne oznaczone symbolami 4KDL (ul. ks. Harcmistrza Ignacego Skorupki), 5KDL (ul. św. Stanisława Kostki) oraz 10KDL (ul. Edwarda Abramowskiego);
- 7) ulice, drogi wewnętrzne i ciągi piesze stanowiące układ uzupełniający:
 - a) projektowane ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD (zawierająca istniejącą al. PCK) i 2KDD,
 - b) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW,
 - c) projektowane ciągi piesze oznaczone symbolami 1KDX i 2KDX;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenu placu publicznego oznaczonego symbolem 3.1.PP oraz terenów oznaczonych symbolami 2.3.ZP i 5.1.ZP,
 - c) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających 7 m.

§ 13. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - od 0,5 do 2 stanowisk na każde mieszkanie,
 - b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 4 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych - od 10 do 20 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla muzeów – od 2 do 4 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla budynków handlowych, administracji publicznej, biur i pozostałych usług – od 5 do 10 ogólnodostępnych stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla autobusów – dla hoteli, budynków takich jak: kina, teatry, sale widowiskowe, budynki wystawiennicze takie jak muzea – minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej, wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych oraz minimum 1 zorganizowane miejsce wsiadania i wysiadania pasażerów dla każdego obiektu;
- 3) dla rowerów – minimum:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w budynkach mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków – 10 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowisk,
 - c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów - 2 stanowiska na każde 1000 m², powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków, a w przypadku zabytków – również ich rozbudowy i nadbudowy.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, 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 stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

5. Na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego naziemnego – 30 miejsc postojowych dla samochodów.

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

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także remont, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach należących do przestrzeni publicznych, wymienionych w § 6 pkt 1;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach innych niż te, o których mowa w pkt 2, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych jako podziemnych z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów;
- 6) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących przewodów sieci określonych w pkt. 4 i 5 nakaz ich lokalizowania jako podziemnych z zastrzeżeniem wyłączenia określonego w pkt 5.

§ 15. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.3.U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.4.U/KS, 2.5.U, 2.6.MW/U, 3.2.UKR, 4.1.UN, 4.2.U, 4.3.MW, 4.4.MW/UN/Z, 4.5.MW/U, 4.6.UKR, 5.2.MW/U, 5.3.MW/U, 5.4.U, 5.5.MW/U, 5.6.MW/U, 5.7.MW/U, 5.8.U, 5.9.U/Z, 5.10.U/Z, 5.11.U, 5.13.MW/U, 6.1.MW, 6.2.U/Z, 6.4.U, 6.5.MW i 6.6.U – 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 znajdujących się na obszarze planu, stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) drogi publiczne – w postaci linii rozgraniczających tereny dróg publicznych;
- 2) publicznie dostępne samorządowe:
 - a) ciągi pieszce – w postaci linii rozgraniczających tereny ciągów pieszych,
 - b) plac – w postaci linii rozgraniczających teren placu publicznego oznaczony symbolem 3.1.PP,
 - c) parki – w postaci linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej publicznej.

2. Ustalenie ust. 1 nie wyklucza możliwości realizacji innych inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.3.MW i 6.1.MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dla terenu 4.3.MW – parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się przyporządkowanie zakresu dopuszczalnych przekształceń do danego zabytku poprzez określenie w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	symbol oznaczający zakres dopuszczalnych przekształceń													
		gabaryt				elewacja								wnętrza	
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
E28	ul. Wólczańska 230, kamienica	A	A	-	A	A	-	A	C	C	-	A F	-	-	-
E29	ul. Wólczańska 226, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	-	A	-	A	A	B	-	A F	-	-	-
E30	ul. Wólczańska 222, kamienica – budynek frontowy wraz z północną oficyną	A	A	B	A	B D	B C F	A	A	B	-	A F	D	-	-
E31	ul. Wólczańska 222, kamienica – oficyna południowa oraz poprzeczna	A	A	B	-	-	B C F	B	-	C	-	A F	-	-	-
E32	ul. Wólczańska 222, tkalnia mechaniczna i skład przędzy Oskara Schweikerta – budynek pofabryczny w podwórzu wraz z oficyną	A	B	A	-	-	B F	A	C	C	-	B E F	-	-	-
E33	ul. Wólczańska 220, kamienica Schweikerta – budynek frontowy wraz z oficynami	A	A	B	B	A	B D F	A	A	B	-	A D F	-	-	A
	ul. Wólczańska 220, kamienica Schweikerta – wykonana z drewna	A	A	A	A	-	A	A	C	A	-	D F	-	-	-

Jko

	część wschodnia oficyny północnej														
E40	ul. Abramowskiego 1, kamienica – budynek frontowy, narożny	A	A	B	A	A	-	A	A	B	-	B F	A	A	A
E41	ul. Abramowskiego 3, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	B	B D	-	B	B	C	-	A F	-	-	-
E42	ul. Abramowskiego 7, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	B	B D	-	B	A	B	-	A F	D	-	-
E43	ul. Abramowskiego 23, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	B	B D	B C	B	A	B	-	A F	D	-	-
E44	ul. Abramowskiego 25, kamienica – budynek frontowy	A	B	B	-	B D	B C F	B	A	B	-	A F	D	-	-
E45	ul. Abramowskiego 31, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	B	B D	-	B	A	B	-	A F	D	-	-
E46	ul. Abramowskiego 39, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	B	B D	-	A	A	B	-	A F	-	-	-
E47	ul. Abramowskiego 43, kamienica	A	A	A	A	A	A	A	C	C	-	A F	C D	-	-

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

1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%, z zastrzeżeniem:

- działek narożnych o powierzchni do 1050 m² włącznie – maksimum 85%,
- działek o powierzchni do 500 m² włącznie, na których wskaźnik powierzchni zabudowy w dniu wejścia w życie planu przekracza 95% – maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 4.3.MW – minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenem 2KDZ (ul. Wólczańska) o powierzchni do 500 m² włącznie, dla których ustala się – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- w terenie 6.1.MW – minimum 1,0, maksimum 4,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%, z zastrzeżeniem:

- działek, na których wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu wynosi od 70% do 85% – minimum 10%,
- działek, na których wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu jest równy lub wyższy niż 85% – minimum 0 %;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych – 3,5 m,

- c) dachy płaskie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych na odcinkach stanowiących łącznie co najmniej 60% długości elewacji,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy,
 - c) w terenie 6.1.MW dopuszczenie lokalizacji zewnętrznych klatek schodowych i szybów windowych poza linią zabudowy nieprzekraczalną wyznaczoną na rysunku planu;
 - d) w terenie 4.3.MW:
 - nakaz zagospodarowania w formie zieleni urządzonej – wysokiej części terenu w strefie oznaczonej symbolem G na rysunku planu,
 - nakaz zachowania historycznej posadzki oznaczonej na rysunku planu z dopuszczeniem jej translokacji w obrębie terenu 4.3.MW.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :

- 1) dla terenu 4.3.MW – 1500 m²,
- 2) dla terenu 6.1.MW – 500 m²
 - parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.5.MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się przyporządkowanie zakresu dopuszczalnych przekształceń do danego zabytku poprzez określenie w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabudku	symbol oznaczający zakres dopuszczalnych przekształceń													
		gabaryt				elewacja								wnętrza	
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
E49	ul. Tylna 4/6, zespół budynków pofabrycznych "Przemysł Wełniany – Salomon Barciński i spółka" – dom mieszkalny, budynek magazynowy, hala farbiarni, hala suszarni, hala wykańczalni, budynek przędzalni, komin	A	D	-	-	A	A	A	C	C	-	A D F	-	-	-

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 45%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 2,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 8 m, maksimum 14,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem wysokości elewacji frontowej przylegającej do linii zabudowy wzdłuż ul. Tylnej, dla której ustala się minimum 8 m, maksimum 10,5 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 20 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dla linii zabudowy pierzejowej w terenie 6.5.MW – nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na długości stanowiącej łącznie minimum 70 % długości tej linii.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1900 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.6.MW/U, 4.5.MW/U, 5.2.MW/U, 5.3.MW/U i 5.13.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, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego;
b) tereny zabudowy usługowej,
c) dla stref oznaczonych symbolami A i E na rysunku planu – parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przyporządkowanie zakresu dopuszczalnych przekształceń do danego zabytku lub dobra kultury współczesnej poprzez określenie w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	symbol oznaczający zakres dopuszczalnych przekształceń													
		gabaryt				elewacja								wnętrza	
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
E1	ul. Radwańska 12, kamienica – budynek frontowy, część wschodnia	A	B	-	-	B D	B G	A	C	C	-	A F	-	-	-
	ul. Radwańska 12, kamienica – budynek frontowy, część zachodnia	A	A	-	-	B D	A	A	B	B	-	A F	-	-	-
E2	ul. Wólczańska 188, willa miejska J. Steigerta – budynek mieszkalny	A	A	A	A	-	A	A	C	B	-	A F	C	-	-
	ul. Wólczańska 188, willa miejska J. Steigerta – oficyna	A	A	B	-	-	B D	A	C	C	B	A F	-	-	-
E3	ul. Radwańska 8, dom rezydencjalny – budynek frontowy	B	A	-	-	A	B G	A	C	B	-	A F	-	-	-
	ul. Radwańska 8, dom rezydencjalny – oficyna wschodnia	A	A	B	-	-	B F G	B	-	B	-	A F	-	-	-
E4	ul. Radwańska 6, kamienica – budynek frontowy	A	A	-	-	B C	-	A	B	B	-	A D F	D	-	-
E5	ul. Radwańska 4a, budynek mieszkalny	A	A	A	-	A	A	A	A	B	C	B F	D	A	-
E6	ul. Radwańska 4, kamienica – budynek frontowy z oficynami	A	A	-	-	A	B D	A	A	B	C	C F	D	A	-

E7	ul. Piotrkowska 233, dom mieszkalny	A	A	-	-	B F	B F	A	A	B	A C	B F	D	A	-
E8	ul. Piotrkowska 249-251, budynek mieszkalny	A	A	A	A	B H	B F	A	A	B	-	A F	D E	A	-
E9	ul. Piotrkowska 253, budynek mieszkalny w podwórzu	A	A	-	-	-	B C F	B	-	C	-	A F	-	-	-
E10	ul. Piotrkowska 255, kamienica – budynek frontowy	A	A	-	B	B D	B C F	A	A	B	-	A F	-	-	-
	ul. Piotrkowska 255, kamienica – oficyna północna	A	C	-	-	-	-	B	C	C	-	A F	-	-	-
E11	ul. Piotrkowska 259, kamienica – budynek frontowy	C	A	B	B	B D	B C F	A	B	B	-	A F	-	-	-
	ul. Piotrkowska 259, kamienica – oficyna północna przylegająca do budynku frontowego	A	B	B	-	-	-	B	-	C	-	A F	-	-	-
	ul. Piotrkowska 259, kamienica – oficyna północna w głębi podwórza	A	A	B	-	-	-	B	-	C	-	A F	-	-	-
E12	ul. Piotrkowska 261, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	B	B D	B C	A	A	C	-	A F	D	-	-
	ul. Piotrkowska 261, kamienica – oficyna północna	A	B	B	-	-	-	B	-	C	-	A F	-	-	-
E13	ul. Piotrkowska 263, dom – budynek frontowy, narożny	A	A	A	A	A	A	B	C	C	-	A F	-	-	-
E14	ul. Ks. Harcymistrza Ignacego Skorupki I, Siedziba Kurii Biskupiej – budynek frontowy	A	A	B	A	A	-	A	A	A	-	A F	-	-	-
	ul. Ks. Harcymistrza Ignacego Skorupki I, Siedziba Kurii Biskupiej – budynek frontowy	A	A	B	A	A	-	A	C	A	-	A F	-	-	-
E15	ul. Ks. Harcymistrza	A	A	B	-	A	-	A	A	A	-	A	-	-	-

	Ignacego Skorupki 5, kamienica – budynek frontowy											D F			
E16	ul. Ks. Harcymistrza Ignacego Skorupki 11, dom – budynek frontowy wraz z zachodnią oficyną	A	A	B	B	A	-	A	B	B	-	A F	-	-	A
	ul. Ks. Harcymistrza Ignacego Skorupki 11, dom – oficyna wschodnia	A	C	B	-	-	-	B	-	C	-	A F	-	-	-
E17	ul. Ks. Harcymistrza Ignacego Skorupki 13, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	A	A	B	B	A	B F	A	B	B	-	A F	-	-	A
E18	ul. Wólczańska 212, budynek fabryczny	-	B	-	-	-	B E H	B	C	C	-	B E F	-	-	-
E19	ul. Wólczańska 210, willa miejska – budynek frontowy	A	A	A	A	-	B G	A	C	C	-	A F	-	-	-
E20	ul. Wólczańska 210, budynki pofabryczne – część zachodnia	-	B	B	-	-	-	B	C	-	-	B E F	-	-	-
	ul. Wólczańska 210, budynki pofabryczne – część wschodnia	-	A	B	-	-	-	B	C	-	-	B E F	-	-	-
E22	ul. św. Stanisława Kostki 2/12, dom – budynek frontowy	-	B	-	-	B D	-	A	C	B	-	A F	-	-	-
E23	ul. Piotrkowska 269, dom mieszkalny – budynek w podwórzu	A	A	B	-	-	B C F	B	-	B	-	A F	-	-	-
E24	ul. Piotrkowska 271, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	A	A	B	-	B D	-	A	A	B	-	A F	D	A	A
E25	ul. Piotrkowska 273, kamienica Józefa i Karoliny Majzner – budynek frontowy wraz z oficynami	A	A	B	B	B D	-	A	A	B	-	A D F	D	A B	A

E26	ul. Piotrkowska 275, kamienica stowarzyszenia "Betania" – budynek frontowy wraz z oficynami	A	A	B	A	B D	-	A	A	B	-	A F	-	A B	A
E27	ul. Piotrkowska 277- kamienica Reinholda Wimmera – budynek frontowy wraz z oficynami	A	A	B	B	A	B C I	A	A	B	-	A D F	B D	A B	-
E34	ul. Brzeźna 3, zespół zabudowy pofabrycznej dawnych zakładów Augusta Härtiga – budynek przedzalni	A	A	A	A	A	B E	A	C	C	-	B E F	-	-	-
	ul. Brzeźna 3 / Sienkiewicza 159, zespół zabudowy pofabrycznej dawnych zakładów Augusta Härtiga – budynki od strony ulicy Brzeźnej	A	A	-	A	B G	-	A	C	B	-	B E F	-	-	-
	ul. Brzeźna 7 / Sienkiewicza 161/163, zespół zabudowy pofabrycznej dawnych zakładów Augusta Härtiga – ściany elewacji hali szedowej	A	-	-	-	-	-	B	-	C	-	B E F	-	-	-
	ul. Brzeźna 7 / Sienkiewicza 161/163, zespół zabudowy pofabrycznej dawnych zakładów Augusta Härtiga – zwieńczenie w formie wieży budynku hali szedowej	A	A	-	A	-	A	A	C	C	-	B E F	-	-	-
	ul. Brzeźna 7 / Sienkiewicza 161/163, zespół zabudowy	A	A	-	A	-	-	B	C	C	-	B E F	-	-	-

	pofabrycznej dawnych zakładów Augusta Härtiga – budynki w głębi posesji														
	ul. Brzeźna 3/7, zespół zabudowy pofabrycznej dawnych zakładów Augusta Härtiga – ściana elewacji frontowej	A	-	-	-	B F	-	A	-	-	-	B E F	-	-	-
E35	ul. Piotrkowska 242/250, tkalnia Spółki Akcyjnej Wyrobów Wełnianych i Bawełnianych Marcusa Silbersteina – część wschodnia budynku administracyjnego	A	B	A	-	-	B D	A	C	B	-	A F	-	-	-
E36	ul. Piotrkowska 240, dom mieszkalny	A	A	A	A	-	B C F	C	C	C	-	B F	-	-	-
E38	ul. Tymienieckiego 6, dom robotniczy	A	A	A	A	A	A	A	C	B	-	B E F	-	-	-
D2	ul. Piotrkowska 269, kamienica – budynek frontowy	A	A	B	-	B C	-	B	C	C	-	B F	-	-	-

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

1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach: 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U i 2.6.MW/U – maksimum 75%, z zastrzeżeniem działek narożnych w terenie 2.1.MW/U o powierzchni do 630 m² włącznie lub działek graniczących z terenem 2KDW o powierzchni do 870 m² włącznie, dla których ustala się maksimum 85%,
- w terenach 4.5.MW/U i 5.2.MW/U – maksimum 70%,
- w terenie 5.3.MW/U – maksimum 65%,
- w terenie 5.13.MW/U – maksimum 90%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach: 1.1.MW/U, 5.2.MW/U i 5.3.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 800 m² włącznie, dla których ustala się minimum 1,0, maksimum 3,0,
- w terenach: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U i 4.5.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek w terenie 2.1.MW/U graniczących z terenem 2KDL (ul.

JS

Radwańska) i 6KDL+T (ul. Piotrkowska) oraz o powierzchni do 3200 m² włącznie, dla których ustala się minimum 1,0, maksimum 4,5,

- w terenie 2.6.MW/U – minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej symbolem E na rysunku planu, dla której ustala się minimum 1,0, maksimum 3,0,

- w terenie 5.2.MW/U – minimum 1,0, maksimum 1,5, z zastrzeżeniem działek narożnych graniczących z terenem 7KDL (ul. Brzeźna) i 6KDL+T (ul. Piotrkowska) oraz o powierzchni do 2800 m² włącznie, dla których ustala się minimum 1,0, maksimum 2,2,

- w terenie 5.13.MW/U – minimum 1,0, maksimum 1,8,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%, z zastrzeżeniem:

- działek w terenie 2.1.MW/U o powierzchni do 1250 m² włącznie, których południowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 2.3.ZP – minimum 5%,

- działek w terenie 4.5.MW/U – minimum 15%,

- działek w terenie 5.3.MW/U i 5.13.MW/U – minimum 5%,

- działek, na których wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu wynosi od 70% do 85% – minimum 10%,

- działek, na których wskaźnik powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu jest równa lub wyższa niż 85% – minimum 0%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenie 1.1.MW/U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

- w terenach 2.1.MW/U i 2.6.MW/U, dla zabudowy graniczącej z terenem 1KDZ – minimum 16 m, maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 17 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej symbolem D na rysunku planu, dla której ustala się minimum 21 m, maksimum 30 m, do 7 kondygnacji nadziemnych,

- w terenie 2.2.MW/U, dla zabudowy graniczącej z terenem 2.3.ZP i 6KDL+T – minimum 9 m, maksimum 13 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

- w terenie 4.5.MW/U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 13 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

- w terenie 5.2.MW/U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 8 m, maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem zabudowy graniczącej z terenem 9KDL (ul. Henryka Sienkiewicza), dla której ustala się minimum 8 m, maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

- w terenie 5.3.MW/U – maksimum 30 m, do 5 kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej symbolem J na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 4,5 m, do 1 kondygnacji nadziemnej oraz strefy oznaczonej symbolem K na rysunku planu, dla której ustala się minimum 12 m, maksimum 13 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,

- w terenie 5.13.MW/U – minimum 10 m, maksimum 15 m, do 2 kondygnacji,

- minimalna wysokość parteru budynków dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych: 3,5 m, z zastrzeżeniem zabudowy graniczącej z terenami 1KDZ lub 6KDL+T, dla której ustala się minimum 4,0 m,

- b) dachy płaskie lub szedowe, z zastrzeżeniem terenu 5.13.MW/U, dla którego ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°, o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej z terenem 8KDL;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla linii zabudowy pierzejowej w terenie 4.5.MW/U nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na długości stanowiącej 70% długości tej linii,
 - b) dla linii zabudowy równoległej w terenie 4.5.MW/U nakaz sytuowania ściany budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 9 m,
 - c) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony terenów 1KDZ, 6KDL+T i 2.3.ZP na odcinkach stanowiących łącznie co najmniej 60% długości elewacji,
 - d) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :

- 1) w terenach 1.1.MW/U i 2.2.MW/U – 1100 m²,
- 2) w terenie 2.1.MW/U – 450 m²,
- 3) w terenach 2.6.MW/U i 4.6.MW/U – 700 m²,
- 4) w terenie 5.2.MW/U – 940 m²,
- 5) w terenie 5.3.MW/U – 3850 m²,
- 6) w terenie 5.13.MW/U – 600 m²
 - parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu 1.1.MW/U – minimum 20 m,
 - b) dla terenów: 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.6.MW/U i 4.5.MW/U – minimum 15 m,
 - c) dla terenu 5.2.MW/U – minimum 7,4 m,
 - d) dla terenu 5.3.MW/U – minimum 70 m,
 - e) dla terenu 5.13.MW/U – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2.MW/U, 5.5.MW/U, 5.6.MW/U i 5.7.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się przyporządkowanie zakresu dopuszczalnych przekształceń do danego zabytku lub dobra kultury współczesnej poprzez określenie w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	symbol oznaczający zakres dopuszczalnych przekształceń													
		gabaryt				elewacja								wnętrza	
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
E37	ul. Sienkiewicza 171/173, Przędzalnia kamgaru Henryka Birnbauma następnie Towarzystwo Akcyjne Przędzalni Czesankowej "Dąbrówka" – bryła wieży komunikacyjnej	A	A	-	A	-	A	A	C	C	-	B E F	-	-	-
	ul. Sienkiewicza 171/173, Przędzalnia kamgaru Henryka Birnbauma następnie Towarzystwo Akcyjne Przędzalni Czesankowej "Dąbrówka" – ściana elewacji frontowej dawnego kantoru i maszynowni oraz elewacji północnej przędzalni	A	-	-	-	-	A	A	C	C	-	B E F	-	-	-
D1	ul. Wólczańska 198-202, gmach biblioteki – budynek frontowy	A	A	-	-	A	A	B	C	C	-	B F	D	-	-

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 1.2.MW/U – maksimum 65%,
- w terenie 5.5.MW/U i 5.6.MW/U – maksimum 60%,
- w terenie 5.7.MW/U, dla działek, których północna granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 7KDW – maksimum 70%, dla pozostałych działek – maksimum 65 %,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 1.2.MW/U i 5.6.MW/U – minimum 1,0, maksimum 3,0,
- w terenie 5.5.MW/ U – minimum 1,0, maksimum 2,0

- w terenie 5.7.MW/U, dla działek, których północna granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 5KDW – minimum 1,0, maksimum 3,2, dla pozostałych działek – minimum 1,0, maksimum 2,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 1.2.MW/U – minimum 15%,
 - w terenie 5.5.MW/U i 5.6.MW/U – minimum 20%;
 - w terenie 5.7.MW/U, dla działek, których północna granica pokrywa się z linią rozgraniczającą z terenem 5KDW – minimum 15%, dla pozostałych działek – minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 1.2.MW/U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem zabudowy od strony terenu 1KDZ, dla której ustala się minimum 16 m, maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - w terenie 5.5.MW/U, dla zabudowy od strony terenów 9KDL, 6KDW i 7KDW – minimum 15 m, maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 21 m, do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - w terenie 5.6.MW/U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 16 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - w terenie 5.7.MW/U, dla zabudowy od strony terenu 6KDL+T – minimum 12 m, maksimum 13 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 24 m, do 8 kondygnacji nadziemnych, pod warunkiem wycofania dwóch ostatnich kondygnacji nie mniej niż 1,5 m w stosunku do obrysu budynku,
 - b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych – 3,5 m, z zastrzeżeniem zabudowy graniczącej z terenami: 1KDZ, 6KDL+T lub 9KDL, dla której ustala się minimum 4,0 m,
 - c) dachy płaskie z zastrzeżeniem terenu 5.6.MW/U, dla którego ustala się dachy według indywidualnych rozwiązań projektowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla linii zabudowy pierzejowej w terenach 1.2.MW/U i 5.7.MW/U – nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na długości stanowiącej łącznie minimum 60 % długości tej linii,
 - b) dla linii zabudowy równoległej w terenach 5.5.MW/U i 5.7.MW/U nakaz lokalizowania ściany budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 8 m,
 - c) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony terenów 1KDZ i 9KDL na odcinkach stanowiących łącznie co najmniej 60% długości elewacji,
 - d) w terenach: 1.2.MW/U, 5.5.MW/U i 5.7.MW/U – dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.
- 5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :
 - 1) w terenie 1.2.MW/U – 1000 m²,
 - 2) w terenach 5.5.MW/U i 5.7.MW/U – 3000 m²,
 - 3) w terenie 5.6.MW/U – 4070 m²

- parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1.2.MW/U – minimum 15 m,
 - b) w terenach 5.5.MW/U i 5.7.MW/U – minimum 35 m,
 - c) w terenie 5.6.MW/U – 45 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.4.MW/UN/Z obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 2,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 8 m, maksimum 20 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych – 3,5 m,
 - c) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych na odcinkach stanowiących łącznie co najmniej 60% długości elewacji,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy, wyłącznie w odległości do 15m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDZ (ul. Wólczańska).

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2900 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki – 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 symbolami 5.4.U i 6.4.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dla terenu 5.4.U - parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się przyporządkowanie zakresu dopuszczalnych przekształceń do danego zabytku poprzez określenie w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	symbol oznaczający zakres dopuszczalnych przekształceń													
		gabaryt				elewacja								wnętrza	
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
E48	ul. Kilińskiego 177, willa Samuela Barcińskiego	A	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A F	C D	A	-

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów z zakresu budownictwa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w terenie 5.4.U – maksimum 90%,
 - w terenie 6.4.U – maksimum 65%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 5.4.U – minimum 1,0, maksimum 2,0,
 - w terenie 6.4.U – minimum 1,0, maksimum 1,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 5.4.U – maksimum 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnej,
 - w terenie 6.4.U – minimum 10 m, maksimum 15 m, do 2 kondygnacji,
 - b) dachy:
 - w terenie 5.4.U – płaskie lub szedowe,
 - w terenie 6.4.U – płaskie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla linii zabudowy równoległej w terenie 5.4.U nakaz sytuowania ściany budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 8 m,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :

- 1) w terenie 5.4.U – 3100 m²,
- 2) w terenie 6.4.U – 860 m²

- parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 35 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2° .

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.3.U, 2.5.U, 4.2.U, 5.8.U, 5.11.U i 6.6.U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe podziemne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

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 terenach 1.3.U – maksimum 75 %,
 - w terenie 2.5.U – maksimum 90 %,
 - w terenie 4.2.U – maksimum 70 %,
 - w terenach 5.8.U i 6.6.U – maksimum 50%,
 - w terenie 5.11.U – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenach 1.3.U i 2.5.U – minimum 1,0, maksimum 5,3,
 - w terenie 4.2.U – minimum 1,0, maksimum 2,5,
 - w terenach 5.8.U i 5.11.U – minimum 1,0, maksimum 1,35,
 - w terenie 6.6.U – minimum 1,0, maksimum 2,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 1.3.U – minimum 10 %,
 - w terenie 2.5.U – minimum 5%,
 - w terenie 4.2.U – minimum 15 %,
 - w terenach: 5.8.U, 5.11.U i 6.6.U – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 1.3.U – minimum 21 m, maksimum 35 m, do 8 kondygnacji nadziemnych,
 - w terenie 2.5.U – minimum 21 m, maksimum 30 m, do 7 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej symbolem C na rysunku planu, dla której ustala się minimum 16 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - w terenie 4.2.U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 16 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - w terenie 5.8.U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 26 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,

- w terenie 5.11.U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 12 m, maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
- w terenie 6.6.U, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 16 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
- b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych - 3,5 m, z zastrzeżeniem terenów 1.3.U i 2.5.U, dla których ustala się 4,5 m,
- c) dachy płaskie, z zastrzeżeniem terenu 1.3.U, dla którego ustala się dachy według indywidualnych rozwiązań projektowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla linii zabudowy pierzejowej w terenach 5.11.U i 6.6.U – nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na długości stanowiącej łącznie minimum 70 % długości tej linii,
 - b) dla linii zabudowy równoległej w terenie 4.2.U nakaz sytuowania ściany budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 9 m,
 - c) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych na odcinkach stanowiących łącznie co najmniej 60% długości elewacji,
 - d) dla terenu 5.11.U – zakaz realizacji parkingów powierzchniowych w strefie oznaczonej symbolem L na rysunku planu,
 - e) w terenach 2.5.U i 7.2.U – dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :

- 1) w terenie 1.3.U – 1790 m²,
 - 2) w terenie 2.5.U – 800 m²,
 - 3) w terenie 4.2.U – 5320 m²,
 - 4) w terenie 5.8.U – 4610 m²,
 - 5) w terenie 5.11.U – 7700 m²,
 - 6) w terenie 6.6.U – 2800 m²
- parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 45 m, z zastrzeżeniem terenu 2.5.U, dla którego ustala się minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°, z zastrzeżeniem działek w terenie 6.6.U, dla których ustala się kąt 75° – 90°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.4.U/KS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

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 90 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 5,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 21 m, maksimum 26 m, do 6 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej symbolem B na rysunku planu, dla której ustala się minimum 16 m, maksimum 21 m, do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych – 4,5 m,
 - c) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w nowo projektowanych budynkach nakaz lokalizacji usług w parterach od strony przestrzeni publicznych na odcinkach stanowiących łącznie co najmniej 60% długości elewacji,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 900 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 45 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.9.U/Z i 5.10.U/Z obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się przyporządkowanie zakresu dopuszczalnych przekształceń do danego zabytku poprzez określenie w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	symbol oznaczający zakres dopuszczalnych przekształceń													
		gabaryt				elewacja								wnętrza	
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
E39	ul. Piotrkowska 266/268, zespół pałacowy Karola W. Scheiblera – oficyna, budynki gospodarcze	A	A	A	A	B E	B J	A	C	B	A	B E F	-	-	-

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu uważa się za obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów z zakresu budownictwa;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w terenie 5.9.U/Z – maksimum 15%,
 - w terenie 5.10.U/Z – maksimum 25%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,35,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 45%;
 - 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 8 m, maksimum 16 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 9 m, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dachy płaskie;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) dla terenu 5.10.U/Z – nakaz zachowania historycznego ogrodzenia oznaczonego na rysunku planu,
 - c) dla terenu 5.10.U/Z – zakaz zagospodarowania w postaci parkingów powierzchniowych w strefie oznaczonej symbolem L na rysunku planu.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :
- 1) w terenie 5.9.U/Z – 10840 m²,
 - 2) w terenie 5.10.U/Z – 8450 m²
- parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 5.9.U/Z – minimum 50 m,
 - b) w terenie 5.10.U/Z – minimum 90 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.2.U/Z obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) tereny urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) tereny zabudowy gospodarczej powiązanej funkcjonalnie z terenem 6.1.MW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,0, maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy płaskie, dla zabudowy od strony terenu 6.3.ZP wyłącznie dachy zielone;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie przekroczenia przeziernym zadaszaniem części terenu poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.1.UN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej, w tym budynków zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się przyporządkowanie zakresu dopuszczalnych przekształceń do danego zabytku poprzez określenie w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	symbol oznaczający zakres dopuszczalnych przekształceń													
		gabaryt				elewacja								wnętrza	
		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
E21	ul. św. Stanisława Kostki 14, Szpital im. św. Aleksandra / ob. Seminarium Duchowne – budynek frontowy	A	A	-	A	A	A	B	C	C	-	-	-	-	-

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 45%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 1,0, maksimum 1,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

JK

- a) wysokość zabudowy, dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 12 m, maksimum 23 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dla pozostałej zabudowy – maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych – 3,5 m,
 - c) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – nakaz zagospodarowania w formie zieleni urządzonej części terenu w strefie oznaczonej symbolem F na rysunku planu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 16770 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 65 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.2.UKR i 4.6.UKR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne – zgodnie z § 5 pkt 6.

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 – 40%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,4, maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 3.2.UKR – minimum 0%,
 - w terenie 4.6.UKR – minimum 25%,
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 3.2.UKR – maksimum 105 m,
 - w terenie 4.6.UKR – maksimum 75 m, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej symbolem H na rysunku planu, dla której ustala się minimum 8 m, maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych oraz strefy oznaczonej symbolem I na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 9 m, do 2 kondygnacji naziemnych,
 - b) minimalna wysokość parteru budynków od strony przestrzeni publicznych – 3,5 m,
 - c) dachy według indywidualnych rozwiązań projektowych, z zastrzeżeniem strefy oznaczonej symbolem H na rysunku planu, dla której ustala się dachy płaskie oraz strefy oznaczonej symbolem I na rysunku planu, dla której ustala się dachy dwuspadowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz utrzymania pomnika "Chrystus dzwigający krzyż", oznaczonego na rysunku planu, z dopuszczeniem jego translokacji w obrębie terenów 3.2.UKR i 3.1.PP,
 - b) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z kultem religijnym;
- 4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyłączeniem stref oznaczonych symbolami H i I na rysunku planu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :

- 1) w terenie 3.2.UKR – 7200 m²,
- 2) w terenie 4.6.UKR – 8100 m²
 - parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 3.2.UKR – minimum 60 m,
 - b) w terenie 4.6.UKR – minimum 120 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.3.ZP, 5.1.ZP, 5.12.ZP i 6.3.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny przestrzeni publicznej – zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
 - b) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych.

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

- 1) wskaźnik zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie o dachach płaskich, wysokości do 4,0 m oraz maksymalnych wymiarach poziomych:
 - a) w terenach 2.3.ZP i 6.3.ZP – 3,9 m x 1,6 m oraz w ilości nie większej niż 2 w każdym terenie,
 - b) w terenie 5.1.ZP – 3,9 m x 1,6 m oraz w ilości nie większej niż 1,
 - c) w terenie 5.12.ZP – 8,0 m x 25 m oraz w ilości nie większej niż 1.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych :

- 1) w terenie 2.3.ZP – 3850 m²,
- 2) w terenie 5.1.ZP – 900 m²,
- 3) w terenie 5.12.ZP – 4310 m²,
- 4) w terenie 6.3.ZP – 19000 m²
 - parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenach: 2.3.ZP, 5.1.ZP i 6.3.ZP – minimum 50 m,
 - b) w terenie 5.11.ZP – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.1.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren przestrzeni publicznej – placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych.

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

- 1) wskaźnik zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 45%;
- 2) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów takich jak: asfalt, płyty betonowe pełne lub ażurowe, kostka betonowa;
- 3) nakaz utrzymania pomnika Grobu Nieznanego Żołnierza w istniejącej lokalizacji oznaczonej na rysunku planu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 9930 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ust. 5;
- 2) szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 31. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, od 1KDL do 5KDL, 6KDL+T, od 7KDL do 10KDL, 1KDD i 2KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice, ulice z torowiskiem tramwajowym, klasy: zbiorczej, lokalnej, dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej,
 - b) dla terenów: 1KDZ, 1KDD i 2KDD - parkingi kubaturowe podziemne.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ulica projektowana (przedłużenie al. Kościuszki):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) przekrój ulicy 2/2 – dwie jezdnie, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 32,7 do 46,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ – ul. Wólczańska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) przekrój ulicy 1/4 – jedna jezdnia, cztery pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,3 do 22,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Radwańska:
 - a) klasę L – lokalna,

- b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,0 do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ul. Radwańska:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – ul. Wólczańska:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,5 do 22,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL – ul. ks. harcmistrza Ignacego Skorupki:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,6 do 22,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nakaz zachowania historycznej nawierzchni oznaczonej na rysunku planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL – ul. św. Stanisława Kostki:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,9 do 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nakaz zachowania historycznej nawierzchni oznaczonej na rysunku planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL+T – ul. Piotrkowska:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/4+T – jedna jezdnia, cztery pasy ruchu, z czego 2 pasy ruchu przeznaczone na torowisko tramwajowe,
 - c) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię wydzielone organizacyjnie,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 24,7 do 27,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDL – ul. Brzeźna:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,5 do 23,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL – ul. ks. bp. Wincentego Tymienieckiego:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,6 do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL – ul. Henryka Sienkiewicza:
- a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
 - od 25,4 do 27,0 m dla istniejącego odcinka od terenu 10KDL (ul. Edwarda Abramowskiego) do ul. Tylnej, zgodnie z rysunkiem planu;

- klin o szerokości do 2,37 m dla odcinka od ul. Tylnej do terenu 6KDW (ulica projektowana), zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDL – ul. Edwarda Abramowskiego:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,6 do 17,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ulica projektowana (zawierająca istniejącą aleję PCK):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) zakaz wyodrębniania w przekroju ulicy jezdni i chodników,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,5 do 26,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) zakaz wyodrębniania w przekroju ulicy jezdni i chodników,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ulice klasy L i D w strefie zamieszkania mogą nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników.

§ 32. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 7KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zielen, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) parkingi kubaturowe podziemne,
 - c) dla terenów: 1KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW – miejsca postojowe,
 - d) dla terenów 3KDW i 7KDW – zabudowa usługowa w postaci nadwieszów lub łączników zlokalizowanych pomiędzy budynkami usytuowanymi na terenach sąsiednich.

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

- 1) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW – szerokość w liniach rozgraniczających równą 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających równą 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 30,0 m,
 - zakaz zabudowy do wysokości 8,0 m od poziomu gruntu z wyjątkiem pionowych elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy,
 - minimalne wymiary przejazdu w świetle – 14,0 m szerokości x 8,0 m wysokości.
- 4) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,8 do 8,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,9 do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW – szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDW :
 - a) zakaz wyodrębniania jezdni i chodników,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 13,0 m,
 - zakaz zabudowy do wysokości 4,2 m od poziomu gruntu z wyjątkiem pionowych
 - elementów konstrukcyjnych budynku takich jak słupy,
 - minimalne wymiary przejazdu w świetle: 5,5 m szerokości x 4,2 m wysokości.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rowerowe,
 - b) parkingi kubaturowe podziemne.

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

- 1) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX – szerokość w liniach rozgraniczających równą 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX – szerokość w liniach rozgraniczających równą 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

WICEPREZYDENT MIASTA

Wojciech Rosicki

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Tomasz KACPRZAK

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Anna Onak-Mirowska
06.04.2017r.

Kierownik Zespołu Projektowego Nr 2

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania

Starszy Asystent

Strona 41

Projekt

mgr inż. arch. Małgorzata Saciuk

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2017 r.



ARKUSZ NR 1

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W RE.

RYSunEK PLANU - Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Łodzi z dnia



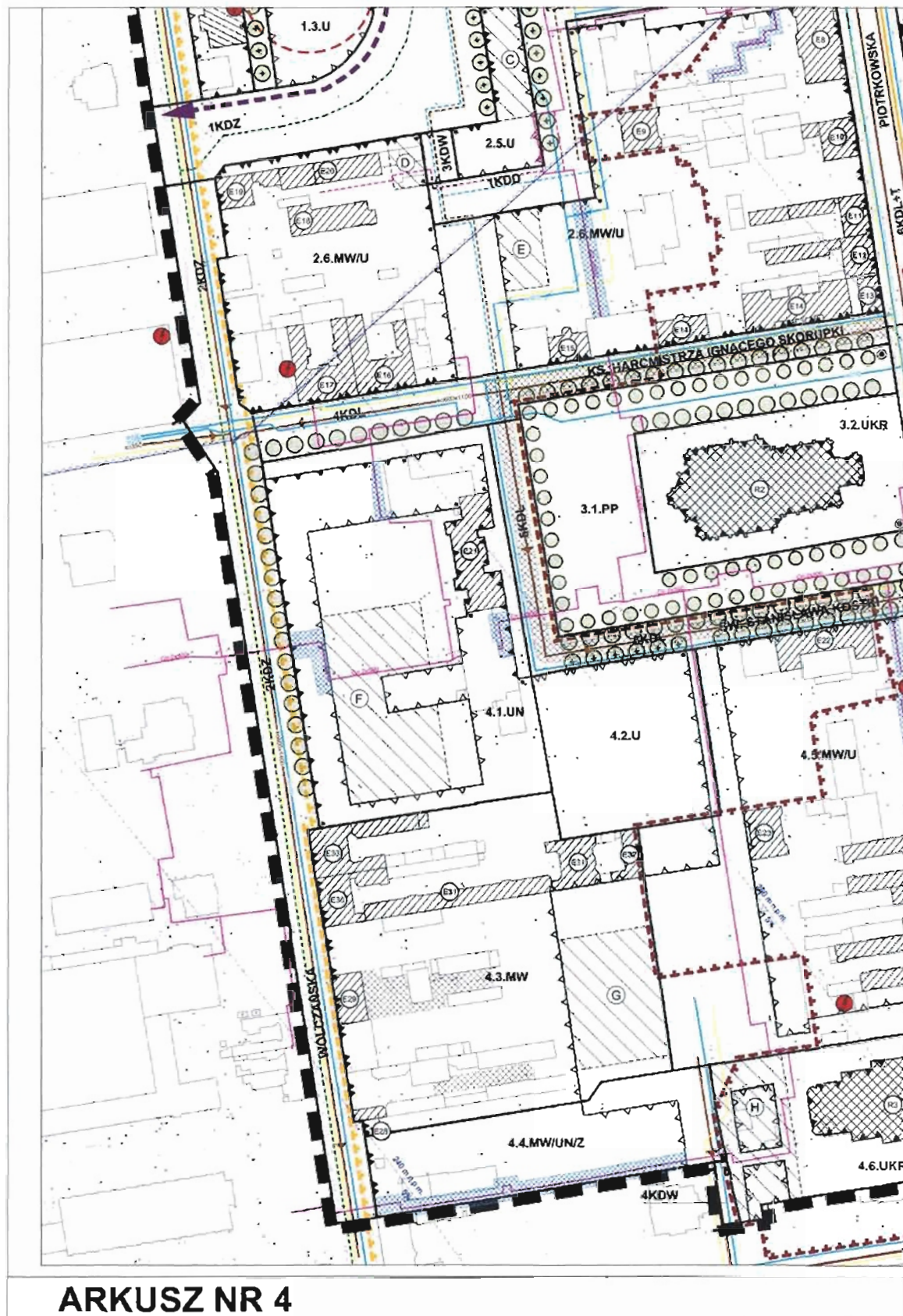
ARKUSZ NR 2

IONIE ULIC: PIOTRKOWSKIEJ, CZERWONEJ, WÓLCZAŃSKIEJ, RADWAŃSKIEJ, BRZEŻNEJ, EDWARDA ABRAMOWSKIEGO. JAN

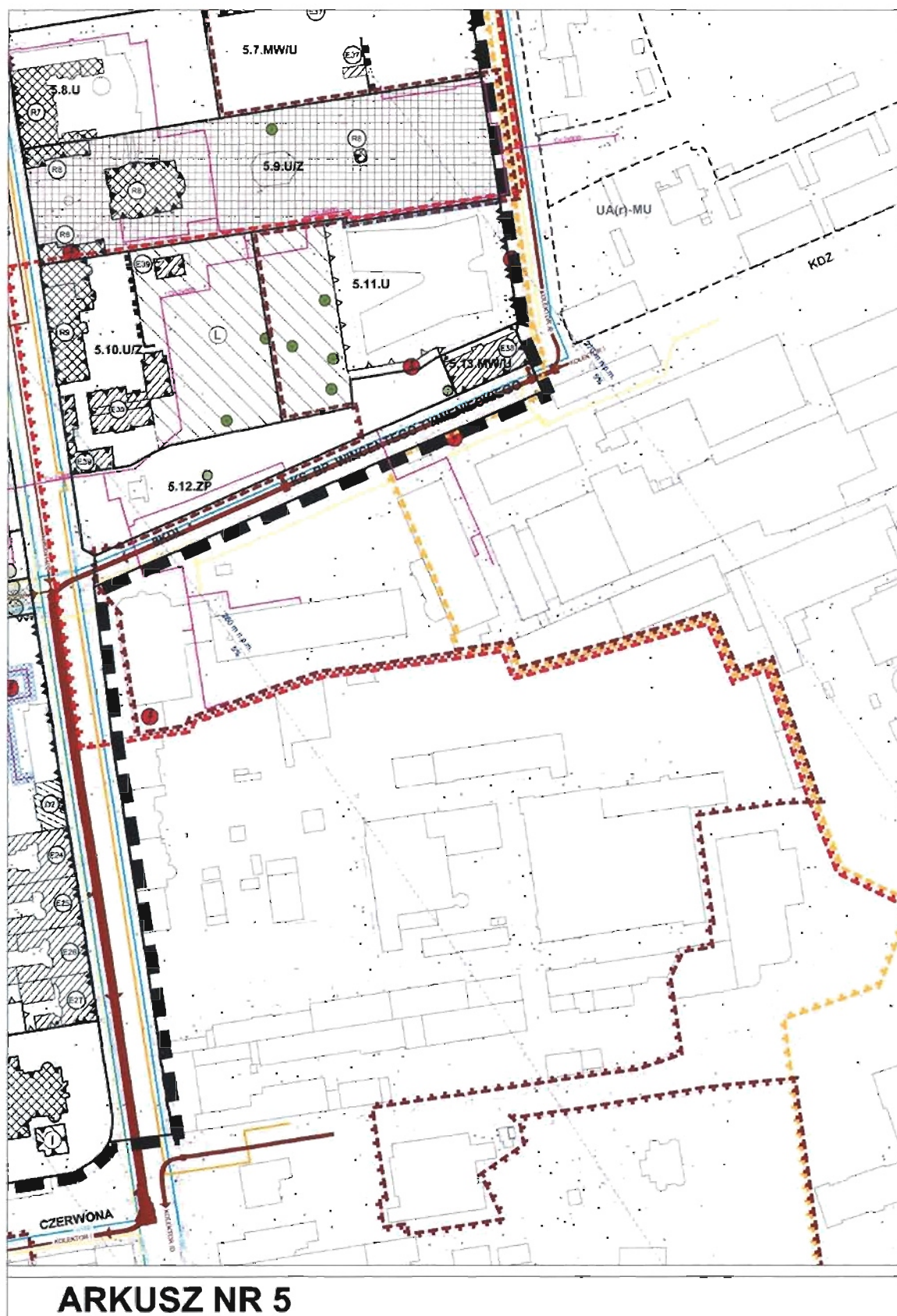


A KILIŃSKIEGO, TYLNEJ. HENRYKA SIENKIEWICZA I KS. BP. WINCENTEGO TYMIENIECKIEGO

The drawing is a detailed architectural plan for a residential development. It shows several building footprints, some of which are labeled with numbers like 6.1.MW, 6.2.UJZ, 6.3.ZP, 6.4.M, and 6.5.MW. The plan includes various roads and paths, such as 'JANA KILINSKIEGO', 'TYLNA', and 'UaD-MW'. There are also labels for 'KDL' and 'UaD-KDD'. The drawing uses a variety of line styles and colors to represent different types of boundaries and zones. A legend in the bottom right corner explains these symbols. The legend includes a table of specifications for the development, which lists various types of boundaries and zones, such as 'GRANICA OBRZĘDU STANOWIĄCEGO ZWIĘKOTYCH OCHRONA PRZECIŻYTKOWA', 'LINIA ROZGRANICZAJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY WYKAZUJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY OGRANICZAJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY NIEPRZECIŻYTKOWA', and 'LINIA ZABUDOWY WYKAZUJĄCA'. The table also includes a column for 'OZNACZENIA OBYWIAZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH', which lists various types of boundaries and zones, such as 'GRANICA OBRZĘDU STANOWIĄCEGO ZWIĘKOTYCH OCHRONA PRZECIŻYTKOWA', 'LINIA ROZGRANICZAJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY WYKAZUJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY OGRANICZAJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY NIEPRZECIŻYTKOWA', and 'LINIA ZABUDOWY WYKAZUJĄCA'. The table also includes a column for 'OZNACZENIA OBYWIAZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH', which lists various types of boundaries and zones, such as 'GRANICA OBRZĘDU STANOWIĄCEGO ZWIĘKOTYCH OCHRONA PRZECIŻYTKOWA', 'LINIA ROZGRANICZAJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY WYKAZUJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY OGRANICZAJĄCA', 'LINIA ZABUDOWY NIEPRZECIŻYTKOWA', and 'LINIA ZABUDOWY WYKAZUJĄCA'.



ARKUSZ NR 4



**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBSZARUMIASTA ŁODZI POŁOŻONEJW REJONIE ULIC: PIOTRKOWSKIEJ,
CZERWONEJ, WÓLCZAŃSKIEJ, RADWAŃSKIEJ, BRZEŻNEJ, EDWARDA
ABRAMOWSKIEGO, JANA KILIŃSKIEGO, TYLNEJ, HENRYKA
SIENKIEWICZA, KS.BP. WINCENTEGO TYMIENIECKIEGO**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeżnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, tj. od 6 października 2015 r. do 3 listopada 2015 r. i od 24 stycznia 2017 r. do 21 lutego 2017 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 6 października 2015 r. do 3 listopada 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 17 listopada 2015 r. wpłynęło 19 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2448/VII/15 z dnia 7 grudnia 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Pięć uwag zostało uwzględnionych w całości – tj. uwagi nr: 3, 11, 12, 16 i 19. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 26 października 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego w obrębie S-9 obejmującego działki ewidencyjne o numerach 62/5, 61/8, 61/11 i 64/8, będących własnością Parafii Ewangelicko-Augsburskiej św. Mateusza.

Parafia Ewangelicko-Augsburska św. Mateusza w swojej uwadze stwierdza, że wnioski złożone w związku z opiniowaniem wewnętrznym projektu planu, przekazane pismem z dnia 22 stycznia 2015 r., nie zostały uwzględnione w projekcie planu. Parafia nadmienia, że jedynie uwzględniono zmiany dotyczące zapisów odnoszących się do „pastorówki” oraz ochrony przed hałasem. Według zainteresowanych taki system planowania narusza prawo własności, *które jest jednym z najważniejszych i niepodważalnych praw w gospodarce światowej niezależnie od kultury i położenia geograficznego*. Zdaniem składających uwagę taki system planowania jest również sprzeczny z art. 21 Konstytucji, który mówi: *Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia*. Parafia przytacza

również obowiązujące przepisy prawne z ustawy z dnia 13 maja 1994 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego w Rzeczypospolitej Polskiej, i tak: art. 25 mówi, że *Kościół i jego osoby prawne prowadzą własną działalność charytatywno-opiekunczą. W szczególności mogą prowadzić wyznaniowe zakłady opiekuńczo-wychowawcze, charytatywno-opiekuńcze i zakłady opieki zdrowotnej*, natomiast art. 26 mówi, że *Grunty stanowiące własność osób prawnych Kościoła powinny być w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone w pierwszej kolejności pod budownictwo sakralne i kościelne*.

Parafia Ewangelicko-Augsburska św. Mateusza składa następujące uwagi:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 4.7.PP (określonego w treści uwagi jako teren 5.7.PP) wnioskuję o:
 - a) wykreślenie tego terenu z planu jako przestrzeni publicznej,
 - b) ustalenie powierzchni zabudowy działki na maksimum 10% i powierzchni biologicznie czynnej działki na minimum 10%, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) pozostawienie parametrów kształtowania zabudowy takich jak w planie,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych związanych z kultem religijnym i działalnością Parafii Ewangelicko-Augsburskiej, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji,
 - e) zezwolenie na realizację ogrodzeń od strony dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi, jako ogrodzeń pełnych do wysokości 0,6 m i ażurowych do wysokości 2,80 m, w zakresie lokalizacji i form ogrodzeń.

W uzasadnieniu składający uwagę podają, że teren położony przed kościołem, od strony ul. Piotrkowskiej był pierwotnie ogrodzony, czego dowodem jest istniejący murek. Parafia wskazuje, że ma zamiar odtworzyć stare ogrodzenie kościoła zgodnie z ustaleniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 2) dla terenu 4.6.UKR oraz budynku w zakresie strefy G wnioskuję o:
 - a) wskazanie wysokości zabudowy na minimum 8 m, maksimum 16 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, w zakresie parametrów kształtowania zabudowy,
 - b) możliwość termomodernizacji poprzez ocieplenie ścian zewnętrznych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w granicach działek, jako ażurowych o wysokości od 1,1 m do 2,90 m.

W uzasadnieniu składający uwagę wskazuje, że projekt konstrukcji domu parafialnego (budynek zlokalizowany w strefie G, określony we wniosku jako "oznaczony literą C") przewiduje możliwość dobudowania jeszcze jednej kondygnacji. Parafia informuje, że w przyszłości planuje dobudowanie kondygnacji. Dodatkowo autorzy uwagi informują, że nie przewidują wymiany istniejącego ogrodzenia obszaru 4.6.UKR, które jest ogrodzeniem ażurowym o wysokości 3,0 m.

- 3) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD wnioskuję o wykreślenie projektowanej ulicy dojazdowej z planu.

W uzasadnieniu Parafia Ewangelicko-Augsburska podaje, że jest właścicielem działek ewidencyjnych o numerach 61/11, 61/8, 62/5 i 64/8 w obrębie S-9, a więc terenu położonego pomiędzy ul. Piotrkowską 279/283, ul. Czerwoną 1a i ul. Wólczańską 232. Składający uwagę wskazują, że projektowana droga przecinałaby ten obszar co jest sprzeczne z interesem

i planami parafii. Zainteresowani informują, że taka droga istniała na czas budowy IX Domu Studenta PŁ, zlokalizowanego na działce ewidencyjnej numer 57 przy ul. Piotrkowskiej 275/277, natomiast w 1998 r., w ramach rewindykacji, działka nr 61/9 została przekazana przez Gminę Łódź na rzecz parafii. Składający uwagę nadmienią, że po odzyskaniu nieruchomości podjęli działania zmierzające do zlikwidowania drogi dojazdowej. Wskazali, że w 2003 r. podzielono działkę nr 61/9 na działki o nr 61/11 i 61/12, przy czym działka 61/12 (o powierzchni 721 m²) została częściowo przeznaczona pod drogę wewnętrzną prowadzącą do IX Domu Studenta PŁ i w 2004 r. przekazana przez parafię jako darowizna na rzecz Gminy Łódź (w 2006 r. PŁ wybudowała na tej działce drogę dojazdową). Zdaniem zainteresowanych, będących właścicielem terenu, projektowana droga oznaczona symbolem 4KDD przetnie teren ogrodu na dwie części co jest sprzeczne z zamierzeniami oraz interesem parafii. Parafia Ewangelicko-Augsburska nadmienia, że przewiduje na terenie oznaczonym 4.3.MW/UN budowę domu przeznaczonego dla osób starszych, współdziałającego z *usługami zdrowotnymi i wypożyczalnią sprzętu rehabilitacyjnego – działającą od wielu lat przy parafii* oraz przeznaczonego na miejsca noclegowe dla *bliskich pensjonariuszy, gości parafii i młodzieży wyznania ewangelicko-augsburskiego uczącej się w Łodzi*.

- 4) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD wnioskuję o wykreślenie projektowanego szpaleru drzew wzdłuż projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD.

W uzasadnieniu Parafia Ewangelicko-Augsburska podaje, że w przypadku wykreślenia z planu projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD projektowany szpaler drzew jest bezzasadny. Dodatkowo składający uwagę informują o planach utworzenia terenu zieleni urządzonej na części działek 61/8 i 61/1, leżących w bezpośrednim sąsiedztwie domu parafialnego (teren oznaczony w projekcie planu symbolem 4.3.MW/UN).

- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 4.3.MW/UN wnioskuję o:
- a) zmianę wskaźnika powierzchni zabudowy działki z maksimum 45% na maksimum 70%, a co za tym idzie zmianę intensywności zabudowy działki na maksimum 2,5 oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z minimum 30% na minimum 10%, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) ustalenie wielkości działki na minimum 500 m², w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - c) ustalenie szerokości frontu działki na minimum 15 m, od drogi dojazdowej do IX Domu Studenckiego PŁ,
 - d) ustalenie wysokości zabudowy na minimum 8 m, maksimum 23 m, do 5 kondygnacji nadziemnych dla zabudowy od przestrzeni publicznych natomiast dla pozostałej zabudowy na maksimum 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - e) ustalenie minimalnej wysokości parteru budynków na 3,5 m od strony przestrzeni publicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki nr 61/11 (własność parafii) a działki nr 61/12 (część drogi dojazdowej do IX Domu Studenckiego PŁ) oraz dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki od ul. Wólczańskiej, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów,
 - g) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej:
 - dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie w liniach rozgraniczających terenu lub w granicach działek,
 - dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości od 1,1 m do 2,8 m,

- dopuszczenie kolorystyki malowanych i lakierowanych części ogrodzeń w systemie RAL barwa 7016,
- h) w zakresie przeznaczenia:
 - ustalenie przeznaczenia podstawowego jako: tereny zabudowy usługowej nauki i szkolnictwa, tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem na dom opieki i usług zdrowotnych, budynki użyteczności publicznej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - ustalenie przeznaczenia uzupełniającego jako: tereny zabudowy usługowej, w tym budynków zamieszkania zbiorowego, tereny zieleni urządzonej, parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W uzasadnieniu Parafia Ewangelicko-Augsburska informuje, że w związku ze swoją działalnością religijną i diakonijną ma zamiar wybudować dom stałego jak i dziennego pobytu, przeznaczony dla osób starszych, *współdziałający z usługami zdrowotnymi i wypożyczalnią sprzętu rehabilitacyjnego*, która działa od wielu lat przy parafii. Autorzy uwagi nadmienią, że w domu tym planowane jest również utworzenie bazy noclegowej dla rodzin pensjonariuszy, gości parafii jak i młodzieży wyznania ewangelicko-augsburskiego uczącej się w Łodzi. Dodatkowo zainteresowani informują o planach utworzenia terenu zieleni urządzonej w części działki położonej bliżej Domu Parafialnego (usytuowanego w strefie G, określonego w uwadze jako "obiekt G"), służący pensjonariuszom planowanego domu, mieszkańcom obiektów parafialnych, przebywającej młodzieży jak i parafianom.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1 lit. b. Uwaga nie została uwzględniona. Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5% dostosowany został do potencjalnych możliwości zagospodarowania terenu 4.7.PP, w którym dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie w postaci obiektów tymczasowych. Wzrost wartości ww. wskaźnika służyłby intensyfikacji zabudowy we wskazanym terenie, co byłoby sprzeczne z przyjętymi zasadami zagospodarowania. Powierzchnia biologicznie czynna ustalona na poziomie 30% określona została w oparciu o przewidywane możliwości zagospodarowania jak i z uwzględnieniem analizy aktualnego zagospodarowania, która wskazuje, że obecny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie 4.7.PP wynosi około 50%.

Ad. 1 lit. d. Uwaga nie została uwzględniona. Teren 4.7.PP stanowi przedpole kościoła św. Mateusza i strefę jego ekspozycji. Możliwość realizacji zabudowy dopuszczona jest jedynie w postaci tymczasowych obiektów budowlanych. Niemniej obiekty te mogą być związane z funkcją podstawową i działalnością Parafii Ewangelicko-Augsburskiej.

Ad. 2 lit. c. Uwaga nie została uwzględniona. Parametry dotyczące zasad lokalizacji i form ogrodzeń ustalone w projekcie planu odnoszą się do nowo projektowanych obiektów budowlanych.

W toku dalszych prac planistycznych uwaga stała się bezprzedmiotowa – z planu miejscowego usunięto zapisy regulujące zasady lokalizacji i formy ogrodzeń w wyniku realizacji uchwały Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r.

w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi.

Ad. 5 lit. a. Uwaga nie została uwzględniona. Wskaźniki ustalone dla terenu 4.3.MW/U zostały określone na podstawie przeprowadzonej analizy stanu zagospodarowania i uwarunkowań przestrzennych obszaru oraz w oparciu o potencjalne przewidywane możliwości zagospodarowania terenu. Aktualne wykorzystanie działki ewidencyjnej o numerze 61/11, która w większości pozostaje niezagospodarowana, nie wskazuje na konieczność podniesienia wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności. Przyjęte w projekcie planu wartości dostosowane zostały do możliwości zagospodarowania działki zgodnie z przyjętymi standardami zabudowy, gwarantując odpowiednią jakość przestrzeni. Jest to szczególnie istotne ze względu na ustalone dla terenu 4.3.MW/U przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego oraz tereny zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego.

Ad. 5 lit. b i c. Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczone w projekcie planu wskaźniki zostały dostosowane do ustalonego dla terenu 4.3.MW/UN przeznaczenia oraz planowanej funkcji, która w treści uwagi została określona przez składającego jako *dom przeznaczony dla osób starszych stałego jak i dziennego pobytu współdziałający z usługami zdrowotnymi i wypożyczalnią sprzętu rehabilitacyjnego wraz z przestrzenią noclegową dla bliskich pensjonariuszy, gości parafii jak i młodzieży wyznania ewangelicko-augsburskiego uczącej się w Łodzi*. Obniżenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do wartości 500 m² i szerokości frontu do 15 m pozostaje bez uzasadnienia.

Ad. 5 lit. d. Uwaga nie została uwzględniona. Określone w projekcie planu parametry zabudowy zostały wyznaczone na podstawie analizy stanu istniejącego i uwarunkowań przestrzennych obszaru, a także możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z proponowaną funkcją. Istotnym zagadnieniem w tym względzie jest dostosowanie wysokości nowej zabudowy do istniejącej zabudowy historycznej. Z uwagi na wysokość kamienicy narożnej przy ul. Wólczańskiej 234, bezpośrednio sąsiadującej z terenem 4.3.MW/UN, która nie przekracza 20 m w kalenicy budynku, podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy do 23 m jest bezzasadne.

Ad. 5 lit. f. Uwaga nie została uwzględniona. Sytuowanie zabudowy w granicy działki w terenie 4.3.MW/UN dopuszczone jest wyłącznie w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDZ, aby umożliwić realizację zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Wólczańskiej. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy działki ewidencyjnej numer 61/12, w części poza wyznaczonym pasem przylegającym do przestrzeni publicznej, nie jest możliwe ze względu na istniejącą strukturę własnościową oraz strukturę zabudowy, a także racjonalność zagospodarowania wnętrza kwartału, w tym przedmiotowej działki ewidencyjnej numer 61/11.

Ad. 5 lit. g. Uwaga nie została uwzględniona. Zmiana ustalonej dla terenu 4.3.MW/UN maksymalnej wysokości ogrodzeń z 2,0 m do 2,8 m jest niezgodna z przyjętymi standardami kształtowania przestrzeni przyjaznej użytkownikom, proponowana wysokość przekracza także parametry wyznaczone dla przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej. Podwyższenie dopuszczalnej wysokości przyczyni się do dezintegracji przestrzeni, tym samym powodując obniżenie walorów przestrzennych i estetycznych omawianego fragmentu

miasta. Ponadto wskazana wartość nie znajduje uzasadnienia historycznego.

W toku dalszych prac planistycznych uwaga stała się bezprzedmiotowa – z planu miejscowego usunięto zapisy regulujące zasady lokalizacji i formy ogrodzeń w wyniku realizacji uchwały Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi.

Ad. 5 lit. h tiret pierwsze. Uwaga została uwzględniona wyłącznie w części dotyczącej utrzymania przeznaczenia podstawowego ustalonego dla terenu 4.3.MW/UN jako terenu zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego oraz terenu zabudowy wielorodzinnej, a także w części dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia podstawowego o tereny zabudowy usługowej z przeznaczeniem na dom opieki i usług zdrowotnych, jednak nie została uwzględniona w części dotyczącej wpisania do przeznaczenia podstawowego terenu 4.3.MW/UN funkcji budynków użyteczności publicznej. Zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez budynek użyteczności publicznej rozumie się *budynek przeznaczony dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty lub telekomunikacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy i socjalny.* Z uzasadnienia, w którym składający uwagę szczegółowo opisał planowaną działalność, nie wynika zapotrzebowanie na funkcję użyteczności publicznej, poza budynkami, których realizacja jest możliwa w ramach pozostałego dopuszczonego w terenie 4.3.MW/UN przeznaczenia podstawowego: terenów zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego, terenów zabudowy wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego czy dodanego na podstawie złożonej uwagi przeznaczenia terenów zabudowy usługowej usług zdrowia.

Ad. 5 lit. h tiret drugie. Uwaga została uwzględniona wyłącznie w części dotyczącej utrzymania w projekcie planu przeznaczenia uzupełniającego ustalonego jako terenu zabudowy usługowej, parkingów kubaturowych nadziemnych i podziemnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jednak nie została uwzględniona w części dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia uzupełniającego o zabudowę usługową, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego oraz tereny zieleni urządzonej. Możliwość realizacji obiektów zamieszkania zbiorowego, zgodnie z planowaną przez składającego uwagę działalnością opisaną szczegółowo w uzasadnieniu, została zapewniona w § 21 ust 2 pkt 1 poprzez ustalenie przeznaczenia podstawowego: *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego.* Zieleni urządzona stanowi formę zagospodarowania terenu towarzyszącą dopuszczonej w terenie 4.3.MW/UN zabudowie i jest możliwa do realizacji w nieograniczonym zakresie bez konieczności ustalania jej w ramach przeznaczenia terenu.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 28 października 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego wokół budynku położonego przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Pani Iwona Kalenik w swojej uwadze zawarła następujące pytania: *Dlaczego na terenie zielonym znajdującym się przy bloku położonym przy ul. Piotrkowskiej 235/241 projektowane są sklepy i usługi zamiast alejek, placu zabaw i parkingu dla mieszkańców bloku? Jak mamy funkcjonować na tyłach lokali użytkowych mających drogę dojazdową na zaplecze swoich lokali bez parkingu, placu rekreacji?* Autorka uwagi sugeruje wyposażenie terenu w ławeczki dla seniorów.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia południowej części terenu 2.1.MW/U przyległej do terenu 2.3.ZP. Przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich ustalone zostały zgodnie z proponowaną strukturą przestrzenną obszaru. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Zabudowa ta, rozumiana jako swego rodzaju oprawa istniejącego terenu zieleni ogólnodostępnej, stanowi ważny element wpływający na zachowanie bezpieczeństwa przestrzeni. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego, prywatnego właściciela działek, które stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*.

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej dopuszczenia parkingów w terenie 2.3.ZP. Teren 2.3.ZP stanowi teren zieleni urządzonej, dopuszczenie lokalizacji parkingów w jego granicach pozostaje w kolizji z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej wykreślenia ustalenia o obsłudze komunikacyjnej obszaru z terenu 2.3.ZP. W terenie 2.3.ZP zlokalizowana jest obecnie droga

dojazdowa do budynku usytuowanego przy Piotrkowskiej 235/241. Możliwość obsługi komunikacyjnej przyległych terenów poprzez teren 2.3.ZP powinna zostać zapewniona ze względu na wymagania ochrony pożarowej dla zabudowy istniejącej i możliwej do realizacji na podstawie projektu planu.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej wyposażenia terenu 2.3.ZP w obiekty małej architektury. Ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizację obiektów małej architektury. Jednocześnie zagospodarowanie terenów zieleni, w tym ich utrzymanie i wyposażenie, pozostaje w kompetencji zarządcy danego terenu i nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 6 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego wokół budynku położonego przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz działek ewidencyjnych o numerach: 15/24, 15/17, 15/23, 15/22, 16/3, 16/1, 15/25, 17/7, 17/9, 20/16 itd., w obrębie S-9, przyległych od strony projektowanej alei Kościuszki i jej połączenia z ul. Wólczańską.

Pan Wojciech Jeneralczyk w swojej uwadze wnosi o utrzymanie parkingów, z których obecnie korzystają i mieszkańcy budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241. Autor uwagi wnosi również o rezygnację z koncepcji przedłużania alei Tadeusza Kościuszki, a w związku z tym także o zmianę obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w tym zakresie. Autor uwagi informuje, że jest mieszkańcem Łodzi od urodzenia. Zwraca uwagę, że od 1980 r. mieszka w budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241, opisuje także swoją sytuację rodzinną. W dalszej części uwagi nadmienia, że zna dobrze historię okolic swojego obecnego miejsca zamieszkania i posiada rozległą wiedzę „o ich funkcjach urbanistycznych jakie wypełniały w przeszłości i jakie mogą wypełniać dobrze w przyszłości”. Autor uwagi wyraża dezaprobatę wobec tworzenia planów nie uwzględniających najistotniejszych potrzeb mieszkańców, jednocześnie przypominając, że interesy i najistotniejsze potrzeby okolicznej społeczności po raz kolejny próbuje się naruszyć. Zainteresowany przytacza historię wycinki 40 dorodnych drzew na terenie zielonym przyległym do budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz związanej z tym zgody na budowę hotelu, która pozbawiłaby mieszkańców terenów zielonych oraz 90 miejsc parkingowych, które sami wytyczyli i urządzili. Składający uwagę zaznacza, że mimo wszelkich przykrości jakie do tej pory spotkały mieszkańców przedmiotowego budynku nadal będą bronić swoich praw a nade wszystko będą *korzystać z czynnego prawa wyborczego*. Pan Wojciech Jeneralczyk nadmienia, że wraz z mieszkańcami założyli Stowarzyszenie Mieszkańców „Piotrkowska 235/241”, dzierżawiące od miasta działki, na których jest urządzony parking i który ww. Stowarzyszenie zamierza nadal utrzymywać, urządzać i *wyposażać w zakresie infrastruktury i bezpieczeństwa*. Zainteresowany informuje, że Stowarzyszenie nie zamierza *kwestionować praw właścicielskich miasta Łodzi, bo to nasze miasto, ale miasto Łódź to mieszkańcy, a więc ich potrzeby powinny być szanowane, podobnie jak we wszystkich dojrzałych demokratycznie społecznościach*.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej utrzymania funkcji parkingowej postaci parkingów powierzchniowych w terenie 2.4.U, zgodnie z obecnym zagospodarowaniem. Projektowane przedłużenie al. Kościuszki – teren 1KDZ, stanowi istotny element zarówno struktury komunikacyjnej miasta jak i projektowanego systemu przestrzeni publicznych. Teren 1KDZ, poza spełnianiem funkcji komunikacyjnej wynikającej z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, odznaczać się musi wysoką jakością przestrzenną, która zdeterminowana jest nie tylko poprzez zagospodarowanie w ramach terenu 1KDZ, ale i zagospodarowanie terenów przyległych. Zabudowa możliwa do realizacji w terenie 2.4.U stanowi istotną część oprawy przestrzennej nowo projektowanej alei i powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Dopuszczenie realizacji zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej (zamiast parkingów powierzchniowych) jest nie tylko zgodne z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowe w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dodatkowo, zabudowa wzdłuż projektowanego przedłużenia al. Kościuszki, możliwa do realizacji w terenie 2.4.U ma szansę osłonić zabudowę istniejącą w terenie 2.2.MW/U od uciążliwości akustycznej drogi zbiorczej 1KDZ, wynikającej z jej funkcji komunikacyjnej. Usankcjonowanie istniejących parkingów powierzchniowych w terenie 2.4.U jest rozwiązaniem sprzecznym z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, takimi jak m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Jednocześnie zagospodarowanie terenu 2.4.U w postaci parkingów powierzchniowych w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dopuszczone zostało w ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu w terminie 10 lat od momentu w wejścia w życie planu, zgodnie z §15 pkt 3.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej ustaleń wobec przedłużania alei Tadeusza Kościuszki zawartych w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zmiana ustaleń dokumentu Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o powiększenie obszaru 2.3.ZP do historycznej szerokości, tj. do 80 m od strony ul. Piotrkowskiej, zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. Autorzy uwagi informują, że nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 235/241 została podzielona decyzjami Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości o numerach: GKI.II 250/2008 dnia 30.09.2008 r., GKI.II 95/2010 z dnia 07.06.2010 r. oraz 2 DG.G.98.2012 z dnia 25.05.2012 r. Składający uwagę zaznaczają, że stało się to *niezgodnie z art. 94 pkt. 3 ustawy*

z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, więc plan nie odpowiada przepisom prawa. Według zainteresowanych wszelkie przekształcenia geodezyjne na terenie objętym planem (zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/780/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej, Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej i Radwańskiej oraz alei: Tadeusza Kościuszki, Adama Mickiewicza i Marszałka Józefa Piłsudskiego) były zakazane do czasu uchwalenia planu. Autorzy uwagi dodają, że zmiana zakresu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła uchwałą Nr XLVIII/981/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12.09.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego. Składający uwagę są zdania, że podział nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 jest sprzeczny z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16.02.2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U z 2015r. poz. 315). Zainteresowani zaznaczają, że nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 235/241 nigdy nie była zabudowana w XIX wieku. Ponadto informują, że początkowo przedmiotowa nieruchomość była własnością rodziny Silbersteinów, a przed I Wojną Światową była własnością rodziny Kołaczkowskich, zaś jej obszar stanowił 4 działki ewidencyjne o szerokości 20 m od strony ul. Piotrkowskiej o głębokości do obecnej ul. Wólczańskiej.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Uwaga została uwzględniona wyłącznie w części dotyczącej powiększenia terenu 2.3.ZP, jednak nie została uwzględniona w części dotyczącej powiększenia ww. terenu do szerokości około 80 m od strony ul. Piotrkowskiej. Powiększenie terenu 2.3.ZP do pełnej, wskazanej w uwadze szerokości wynoszącej około 80 m wymagałoby dodatkowo korekty linii rozgraniczających tereny 2.1.MW/U oraz 2.3.ZP, która ograniczyłaby w znacznym stopniu możliwość realizacji zabudowy przyległej do północnej granicy terenu 2.3.ZP. Przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich w projekcie planu ustalone zostały zgodnie z proponowaną strukturą przestrzenną obszaru. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Zabudowa ta, rozumiana jako swego rodzaju oprawa istniejącego terenu zieleni ogólnodostępnej, stanowi ważny element wpływający na zachowanie bezpieczeństwa. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego

terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego, prywatnego właściciela działek, które stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Ponadto Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”, obejmujące wybrane fragmenty miasta, nie przesądza o możliwości realizacji zabudowy, definiując w § 2 jedynie cele ochrony, takie jak *zachowanie wartości historycznych, artystycznych i naukowych, materialnych i niematerialnych (...)*.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U, a także 2KDY i 2.4.U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bogdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej w terenach 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.ZP, 2KDY i 2.4.U. Jako przedmiot uwagi określają: *zakaz zabudowy na obszarze nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 wynikający z decyzji będącej w obiegu prawnym Rejonowego Zarządu Gospodarki Terenami w Łodzi znak RZGT III-8224/1/155 z dnia 15.08.1976r., aktu notarialnego z dnia 18.10.1976 r. Repetytorium A nr 1-5732/76 Dziennik KW nr IV-5543/76 oraz przepisów art. 4 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, art. 5, art. 6 i art. 7 ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 12, § 18.1, §19, §22.1, § 23, § 25, §39 i §40.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Wskazane tereny 2.1.MW/U, 2.2.MW/U i 2.4.U zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej, rozumianego jako *obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną (...) dla tożsamości miasta*. Ponadto, tereny 2.1.MW/U oraz 2.2.MW/U charakteryzują się wysokim stopniem zainwestowania oraz dużym udziałem zabudowy historycznej, zaś teren 2.4.U pozostaje ważnym obszarem z punktu widzenia kształtowania harmonijnej oprawy przestrzennej przedłużenia al. Kościuszki. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy w ww. terenach śródmiejskich nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia przyjętej strategii rozwoju przestrzennego miasta zapisanej na kartach „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). W pozostałych wymienionych w uwadze terenach, stanowiących przestrzenie publiczne zgodnie z § 6 ust. 1 projektu planu, zabudowa dopuszczona jest wyłącznie w ramach przeznaczenia uzupełniającego, ustalonego dla ciągu

pieszo-jezdnego 2KDY jako parkingi kubaturowe podziemne, zaś dla terenu zieleni urządzonej 2.3.ZP jako tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w ilości nie większej niż 2 obiekty w terenie. Wprowadzenie zakazu zabudowy ograniczającego możliwość realizacji funkcji parkingowej w terenie o wiodącym przeznaczeniu komunikacyjnym (ciąg pieszo-jezdny) oraz drobnych usług w terenach zieleni publicznej jest bezzasadna.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bogdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o:

- zmniejszenie nowej zabudowy kubaturowej do niezbędnego minimum,
- uporządkowanie istniejących terenów zielonych przez jej rewitalizację oraz prawidłową organizację ruchu i parkowania na tym terenie.

Autorzy uwagi stwierdzają, że wymienione cele w tabeli nr 1 zawartych w Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ nie będą w prawidłowy sposób zrealizowane.

Składający uwagę wyrażają swoją opinię dotyczącą wyłożonej do publicznego wglądu prognozy oddziaływania na środowisko poprzez następujące stwierdzenia:

- prognoza jest pobieżna i nie obejmująca skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241,
- prognoza nie zawiera opisu historycznego drzewostanu na tym terenie tj. 2 szt. cisów ok. 120 letnich, 4 szt. dębów kolumnowych, morwy i innych drzew,
- w opracowaniu nie wzięto pod uwagę opinii prof. zw. dr hab. Janusza Hereźniaka z dnia 12.07.2011 r. na temat rewaloryzacji zieleni wysokiej na skwerze przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi oraz opinii dendrologicznej w sprawie wycięcia drzew na skwerze przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi celem wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym z dnia 27.06.2011 r., opracowanej również przez prof. zw. dr hab. Janusza Hereźniaka, biegłego w zakresie ochrony przyrody.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bogdan Czekański w dalszej części uwagi informują, że w aktach sprawy sygn. akt XGC/330/11 w Sądzie Okręgowym w Łodzi znajdują się dwie opinie biegłych w zakresie fauny wykonane przez pracowników Wydziału Biologii Uniwersytetu Łódzkiego na potrzeby uzasadnienia szkody w środowisku oraz bezprawności wydania decyzji przez Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12.04.2011 r. Nr ZZ/162/11 znak OSR-I.6131.1914.2011 oraz decyzji nr ZZ/525/12 znak DI-OŚR-I.6131.138.2012 z dnia 20.04.2012r. Składający uwagę zaznaczają, że działkach przez nich symbolami 1KDZ i 1UDY, realizowana będzie inwestycja celu publicznego – przedłużenie al. Kościuszki, co spowoduje uszczelnienie obecnej powierzchni biologicznie czynnej na całej szerokości linii rozgraniczających od 30 do 43,2 m. Wobec powyższego wyrażają pogląd, że należy do maksimum ograniczyć inwestycje kubaturowe w pobliżu inwestycji celu publicznego, co będzie zgodne z zapisami w Planie Województwa Łódzkiego dotyczącymi ochrony najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienia ciągłości systemu ekologicznego. Autorzy uwagi nadmienią, że jedynym terenem zielonym dostępnym dla ogółu mieszkańców Łodzi jest skwer objęty symbolem 2.3.ZP, wskazując, że pozostałe tereny zielone leżą w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych ulic (skrzyżowanie ul. Tymienieckiego z ul. Piotrkowska) lub są zamknięte dla osób postronnych (zabytkowy

ogród Schweikertów nr rej. A/310 i ogrody Seminarium Duchownego). Zainteresowani wyrażają pogląd, że wprowadzenie w omawianym rejonie planu tak intensywnej nowej zabudowy będzie powodowało zakłócenie warunków gruntowo-wodnych, co w sposób zasadniczy obniży retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i będzie miało negatywny wpływ na obecnie istniejącą jeszcze roślinność.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia maksymalnej dopuszczonej kubatury nowej zabudowy do „niezbędnego minimum”. Określenie „niezbędne minimum” nie pozwala jednoznacznie określić wartości parametrów ustalonych w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów, które byłyby zadowalające w opinii autorów uwagi.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej uporządkowania istniejących terenów zielonych przez jej rewitalizację oraz organizację ruchu. Ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości prowadzenia procesów rewitalizacji oraz porządkowania terenów zieleni. Jednocześnie zagospodarowanie terenów zieleni, w tym ich utrzymanie, oraz zagadnienia organizacji ruchu pozostają w kompetencji zarządcy danego terenu i nie mieszczą się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański w swojej uwadze podnoszą, że projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z uchwałą Nr XV/180/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.06.2003 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i uchwałą Nr XXVIII/420/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 07.04.2004 r. zmieniającą ww. uchwałę, a także z zarządzeniem Nr 3476/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.08.2009 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Łodzi na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego – Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” oraz ogłoszenia ich wykazu – wykaz nr 5.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Treść uchwał wymienionych w uwadze nie ma zastosowania do zakresu ustaleń merytorycznych planu miejscowego określonych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r.

poz. 199 z późn. zm.)

Uwaga nr 9

- wpłynęła 12 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu leżącego przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami: 2.3.ZP, 2.2.MW/U i 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański w swojej uwadze wnoszą o rekompensatę przyrodniczą na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241. Zdaniem składających uwagę, Urząd Miasta Łodzi powinien posadzić drzewa w gatunkach odpowiednich dla terenu Śródmieścia wraz z zakazem zabudowy kubaturowej w okolicy skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi.

Autorzy uwagi podnoszą, że dla nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 Prezydent Miasta Łodzi wydał w dniu 20.04.2012 r. decyzję nr ZZ/525/12 znak DI-OŚ-I.6131.138.2012 w przedmiocie wycinki drzew na skwerze w obszarze 2.3.ZP z jednoczesną rekompensatą przyrodniczą zobowiązującą do nasadzenia na tym terenie drzew w gatunkach – 110 szt.:

- jarząb szwedzki – 20 szt.,
- świerk srebrzysty kujący – 20 szt.,
- daglezja – 20 szt.,
- sosna czarna – 30 szt.,
- śliwa ozdobna – 20 szt.

Jednocześnie Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wskazują, że na ww. terenie przy realizacji inwestycji kubaturowych było to niemożliwe do zrealizowania. Zdaniem składających uwagę, decyzja miała wadę prawną opisaną w art. 156 § 1 pkt. 5 kpa wynikającą z niemożliwości posadzenia 110 drzew na terenie ww. nieruchomości z równoczesną realizacją zaplanowanych inwestycji (załącznik nr 3 do decyzji z dnia 12.04.2011r. nr ZZ/162/11). Zainteresowani nadmieniają, że pomimo prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi X Wydziału Gospodarczego z dnia 05.07.2011 r. Sygn. Akt XGC 330/11 zakazującego wycinki drzew, zostały one wycięte bez nasadzeń rekompensacyjnych. Ponadto zainteresowani wskazują, że decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/525/12 z dnia 20.04.2012r. została uchylona wyrokiem WSA w Łodzi z dnia 30.04.2013r. sygn. akt II SA/Łd 1009/12. Autorzy uwagi informują, że Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 14.11.2014 r. sygn. akt II OSK 2040/13 oddalił skargę kasacyjną SKO w Łodzi. Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wyrażają opinię, że po bezprawnym wydaniu decyzji przez Prezydenta Miasta Łodzi pozostały skutki w postaci szkody w środowisku przez bezprawną wycinkę drzew na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej rekompensaty przyrodniczej. Projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji nasadzeń drzew. Jednocześnie zagadnienie rekompensaty przyrodniczej nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia zakazu zabudowy kubaturowej w okolicy skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego skwer przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz jego sąsiedztwo stanowią tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej, rozumianego jako *obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną (...) dla tożsamości miasta*. Wskazany w uwadze obszar w większości charakteryzuje się wysokim stopniem zainwestowania oraz dużym udziałem zabudowy historycznej, zaś wchodzące w jego skład tereny niezabudowane, usytuowane wzdłuż projektowanego przedłużenia al. Kościuszki czy w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej 2.3.ZP, pozostają ważnym elementem kształtowania harmonijnej oprawy przestrzennej przestrzeni publicznych. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy w ww. terenach śródmiejskich nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia przyjętej strategii rozwoju przestrzennego miasta zapisanej na kartach „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.).

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 18 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu wokół nieruchomości o adresie ul. Piotrkowska 235/241, od ul. Piotrkowskiej do przedłużenia Alei Kościuszki.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241", występując w imieniu mieszkańców nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 podpisanych pod uwagą, wyraża kategoryczny sprzeciw wobec przedłożonego do konsultacji społecznej planu zagospodarowania przestrzennego. Autorzy uwagi wskazują, że Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" zwracało się wcześniej, pismem z dnia 5 marca br., o uwzględnienie w opracowywanym planie potrzeb jego członków – tzn. miejsc postojowych lub parkingowych dla mieszkańców budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz zachowania istniejących terenów zielonych.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" informuje, że piękny, jedyny w okolicy, z wieloma rzadkimi gatunkami drzew, park przy ul. Piotrkowskiej 235/241, od roku 1976 zlokalizowany był częściowo na działkach o łącznej powierzchni 0.2924 m², będących własnością Skarbu Państwa (po komunalizacji – Miasta Łódź) oraz na części (o powierzchni około 0.2850 m²) nieruchomości będącej w wieczystym użytkowaniu (a później własnością) Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”. Autorzy uwagi wskazują, że łączna powierzchnia parku wynosiła wówczas około 0.5770 m². W swojej uwadze Stowarzyszenie nadmienia, że wg opinii dendrologa prof. zw. dr hab. Janusza Hereźniaka w parku tym znajdowało się wiele cennych drzew: stuletnie cisy, dęby kolumnowe, czarna morwa, jesiony itp. oraz gniazdowało wiele gatunków ptaków.

W dalszej części uwagi Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" wyraża pogląd poprzez stwierdzenie: *W wyniku matactw zarządu Spółdzielni i braku reakcji Urzędu Miasta, który wcześniej wydał pozwolenie na budowę hotelu bez zapewnienia mu miejsc parkingowych, mimo naszego prawa do uwłaszczenia się na nieruchomości (która była jednobudynkową i zgodnie z Prawem Spółdzielczym nie podlegała podziałowi), dokonany został podział nieruchomości i wydane zostało pozwolenie na zabudowę prawie całego parku przez 5-kondygnacyjny apartamentowiec (budowany przez dewelopera) oraz garaż wielostanowiskowy piętrowy, w którym od początku zarezerwowanych było 70% miejsc dla potrzeb hotelu*. Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" w treści uwagi zaznacza, że w obronie

parku oraz przeciw działaniom zarządu Spółdzielni, określonymi przez autorów uwagi jako „matactwa”, wystąpili mieszkańcy budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241 z pomocą Stowarzyszenia „Gaja” i relacjonują, że udało się wówczas powstrzymać całkowitą dewastację ogrodu pozostałości po ogrodzie Silbersteina, a później Kołaczkowskiego. Składający uwagę wskazują, że w związku z nielegalną wycinką Spółdzielnia powinna zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/162/11 punkt 3 dokonać nasadzenia 110 drzew na tym terenie. Stowarzyszenie „Piotrkowska 235/241” zwraca się w treści uwagi z pytaniem: *Czy w związku z powyższym w planie zagospodarowania zostało to przewidziane?*

W dalszej części uwagi zawarto stwierdzenie: *W przedstawionym do publicznego wglądu projekcie zagospodarowania terenu przewidziano wprowadzić zielen publiczną oznaczoną jako „2.3.ZP”, ale powierzchnia tak oznaczona to jedynie około 0.3480 m². Autorzy uwagi oceniają, że z terenu dawnego parku zaprojektowano wyłączenie:*

- od południa – pasa terenu o szerokości około 10 m, przewidzianego pod zabudowę o charakterze usługowym, o trzech kondygnacjach, przy czym dopuszczalna powierzchnia zabudowy może wynosić 100% terenu. Jednocześnie Stowarzyszenie wskazuje, że nie przewidziano w planie dojazdu ani miejsc parkingowych dla użytkowników tak zaplanowanej zabudowy, choć w § 13 opisu planu przewiduje się dla takiej zabudowy do 10 ogólnodostępnych miejsc parkingowych, co w efekcie oznacza dodatkowe zajęcie terenu parku powierzchnią komunikacyjną rzędu ok. 670 m²,
- od północy – pasa terenu o szerokości około 15 m przeznaczonego na trzykondygnacyjną zabudowę mieszkaniową i usługową, przy czym powierzchnia zabudowy może wynosić 100% terenu. Składający uwagę zaznaczają, że plan nie przewiduje dojazdu ani miejsc parkingowych, co znowu grozi zajęciem dalszych około 400 m² parku.

W opinii składających uwagę *powierzchnia tak okrojonego parku będzie po realizacji przedstawionego planu zagospodarowania wynosić jedynie około 0.2410 m², to jest zaledwie 42% dawnego terenu. Zdaniem Stowarzyszenia „Piotrkowska 235/241” planowana na tych wyłączonych z parku terenach zabudowa naruszać będzie również granice obszaru chronionego przez wpis do rejestru zabytków pod nr A/44 z 20.01.1971 r.*

W uwadze pojawiają się następujące pytania i stwierdzenie: *Czy poprzez wycięcie następnych 32 drzew (bo tyle znajduje się na planowanym do zabudowy terenie) wykażemy nasz szacunek do przyrody? Czy w Łodzi tak bardzo potrzeba nowych terenów pod zabudowę usługową? Czy nowoczesne miasto to tylko beton, a naturę będziemy jedynie oglądać w telewizji? Bo drzewa niestety rosną powoli!*

Stowarzyszenie „Piotrkowska 235/241” w swojej uwadze domaga się:

- 1) Wydzielenia z „2.2.MW/U” pasa terenu między obecną południową granicą „2.3.ZP” a istniejącą zabudową i włączenia go do „2.3.ZP”, z zachowaniem istniejącej jedynej drogi dojazdowej do budynku Piotrkowska 235/241;
- 2) Wydzielenia z „2.1.MW/U” tej części terenu, która obecnie stanowi część parku i włączenia go do „2.3.ZP”.

Stowarzyszenie „Piotrkowska 235/241” stwierdza, że ustalenia planu zagospodarowania w rejonie nieruchomości Piotrkowska 235/24 są niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r. Składający uwagę nadmienią, że według Studium miasta Łodzi cały teren położony między ulicą Piotrkowską a planowanym przedłużeniem Alei Kościuszki opisany został jako „obszar funkcjonalny ulicy Piotrkowskiej” dodając, że tak również traktowany był ten teren we wcześniej opracowywanych planach urbanistycznych, zgodnie z którymi został wybudowany budynek

Piotrkowska 235/241. Autorzy uwagi zaznaczają, że pod budowę tego budynku wydzielono teren o obszarze 0.8532 m², na którym zaplanowano i wybudowano budynek mieszkalny wielokondygnacyjny, przewidziano miejsca parkingowe dla samochodów mieszkańców, miejsca zabaw dla dzieci, miejsce obsługi technicznej budynku oraz niewielki teren zielony. Stwierdzają, że dla tak zaplanowanej nieruchomości wskaźnik powierzchni zabudowy wynosił wówczas $13980\text{m}^2/8532\text{ m}^2 = 1,64$, co mieściło się w stosowanych standardach urbanistycznych.

W dalszej części uwagi wyrażono następujący pogląd: *W wyniku składanych przez zarząd Spółdzielni wniosków o dokonanie podziału nieruchomości, z niewyjaśnionych powodów pozytywnie opiniowanych przez ówczesny Wydział Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków UMŁ i później nielegalnych przewłaszczeń nowopowstałych działek, teren naszego parkingu stanowi obecnie parking hotelu Holiday Inn, reszta nieruchomości na której obecnie znajduje się nasz budynek ma zaledwie 0.2460 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: $13980\text{m}^2/2460\text{m}^2 = 5,70$. Autorzy uwagi stawiają pytanie: A gdzie nasze prawa nabyte, jak można było pozytywnie zaopiniować tak krzywdzący nas podział, gdzie wtedy były wskaźniki, standardy i cała wiedza urbanistyczna? następnie wyrażając opinię i opisując: W takich warunkach nie daje się normalnie mieszkać i dlatego działające w imieniu mieszkańców „Stowarzyszenie Piotrkowska 235/241” wydzierżawiło od Miasta Łódź teren na zachód od budynku o powierzchni 0.2 142 m², na którym zostały zorganizowane miejsca postojowe dla 80 samochodów mieszkańców. Miejsca dla pozostałych ok. 50 samochodów chcieliśmy uzyskać poprzez dzierżawę terenu pozostałego po ostatecznym ustaleniu linii rozgraniczającej przedłużenie Alei Kościuszki.*

Stowarzyszenie „Piotrkowska 235/241” stwierdza, że według opisu do wyłożonego planu zagospodarowania planowana ilość miejsc do parkowania ustalona została na od 0,5 do 2 stanowisk na każde mieszkanie i dodając, że zapotrzebowanie Stowarzyszenia mieści się w tych wielkościach. Składający uwagę wyrażają jednocześnie niezadowolenie, że zapis ten dotyczy tylko nowych budynków. W dalszej części uwagi autorzy formułują następujące pytania: *W praktyce oznacza to więc, że „starym” mieszkańcom można zabrać, żeby sprzedać „nowym”. Czy w Łodzi tak jest realizowana konstytucyjna równość wszystkich obywateli? Jakim słowem należy określić taki tryb postępowania?*

Zainteresowani są zdania, że zgodnie ze „Studium” teren między ul. Piotrkowską a przedłużeniem Alei Kościuszki winien funkcjonalnie być związany z nieruchomościami przy Piotrkowskiej, a nie tworzyć nowych nieruchomości położonych i związanych z Aleją Kościuszki. Teren oznaczony na planie jako „2.4.U”, winien stanowić zaplecze istniejącego wieżowca, pozbawionego obecnie jakiegokolwiek obszaru o przeznaczeniu uzupełniającym, z przeznaczeniem na miejsca postojowe i zieleń, co pozwoliłoby zmniejszyć kolosalnie wygórowany wskaźnik powierzchni zabudowy na tym terenie”. Następnie autorzy uwagi wyrażają pogląd, że takie rozwiązanie „złagodziłoby popełnione uprzednio błędy urbanistyczne i stworzyło warunki porównywalne z innymi terenami.

Stowarzyszenie „Piotrkowska 235/241” wyraża swoje zdanie poprzez następującą opinię: *planowanie w przestrzeni między wschodnią linią regulacyjną przedłużonej Alei Kościuszki a linią frontów wielokondygnacyjnych budynków (teren o szerokości ok. 45 m), zabudowy usługowej, oznaczonej na projekcie planu jako „2.2.U” i „3.2.U” psuje istniejącą już linię zabudowy, wyznaczoną na odcinku od ul. Piotrkowskiej do ul. Radwańskiej i dalej prawie do ul. ks. Skorupki przez dwunastopiętrowe budynki, które zgodnie z wcześniejszymi planami zagospodarowania terenu, swoimi zachodnimi frontami, wraz z budynkiem Wyższej Szkoły*

Pedagogicznej, miały ją stanowić. Projektowanie tuż przed tymi budynkami, na odcinku od ul. Radwańskiej na południe, nowej zabudowy o charakterze usługowym, z wskaźnikiem powierzchni zabudowy wynoszącym 75%, sześciopiętrowymi budynkami, z intensywnością zabudowy – 4,3, z około 200 stanowiskami parkingowymi, tzn. około 5000 m², niepotrzebnie zacieśnia zabudowę na tym terenie i likwiduje zorganizowane już miejsca postojowe dla mieszkańców. Teren przed frontami dwunastokondygnacyjnych budynków, w których parterry będące lokalami użytkowymi, dziś niewykorzystanymi a mogącymi stanowić pasaż handlowy, stanie się zapleczem gospodarczym dla planowanej nowej zabudowy usługowej.

W dalszej części uwagi zawarto stwierdzenia i pytania: Planowanie przestrzeni musi liczyć się ze stanem istniejącym, ma być jego twórczą kontynuacją a nie utopijną mrzonką oderwaną od potrzeb ludzi. Czy znowu ideologia ma być ważniejsza od człowieka? Czy naprawdę w Łodzi tak bardzo brak miejsca na tereny budowlane? Komu potrzeba w Łodzi takiej ilości budynków o charakterze usługowym? Obok na Kościuszki stoją dwa wielkie budynki czekające na wynajmujących. Parter naszego budynku to również lokale usługowe, prawie niewykorzystane. Autorzy uwagi są zdania, że zamiast planowanej linii zabudowy pierzejowej – wzdłuż wschodniej granicy przedłużenia Alei Kościuszki aż do "2KDY" – pas wysokiej zieleni stanowić może znacznie ciekawszą i sympatyczniejszą urbanistycznie przestrzeń. Następnie zainteresowani wyrażają swoją opinię poprzez stwierdzenie: przedłużenie Alei Kościuszki, mimo upływu ponad trzydziestu lat, do dziś z braku środków nie zostało zrealizowane, projektowanie równoległej do niego, oddalonej o około 50 m. drogi dojazdowej oznaczonej jako „1KDD” i „2KDD”, to tylko dodatkowe, zbędne obciążenie budżetu miejskiego.

- 3) Wobec powyższego Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" domaga się zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego jako „2.4.U” z funkcji budownictwa usługowego na tereny przewidziane na miejsca parkingowe mieszkańców sąsiednich nieruchomości, i zastąpienie linii planowanej pierzei pasem zieleni wysokiej od strony ulicy.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" stwierdza, że przedstawiony plan zagospodarowania w żadnej mierze nie rozwiązuje sprawy miejsc parkingowych. Autorzy uwagi wskazują, że ze względu na bliskie położenie szpitala im. Pirogowa, Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Hali Wystawienniczej, lodowiska, Uniwersytetu Łódzkiego oraz wielolokalowych budynków mieszkalnych istnieje na tym terenie duże zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Zainteresowani oceniają, że wszystkie wolne tereny obecnie zajęte są przez parkujące samochody, następnie wyrażają pogląd, że rejon ten, nieco na uboczu, a jednak blisko centrum miasta, stanowić powinien rezerwę parkingową dla samochodów, których wjazd do centrum mógłby być wtedy ograniczony. Autorzy uwagi dodają, że planowanie znacznego zagęszczenia zabudowy problem parkowania jeszcze bardziej zaostri, formułując następującą opinię: Nawet projektowane parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne na terenie oznaczonym jako „A” i „D” nie rozwiążą sprawy braku miejsc. Dopuszczenie jako przeznaczenie uzupełniające na terenie „2.1.MW/U” i „2.2.MW/U” budowy parkingów, wobec braku wolnego miejsca jest nierealne. Planowanie parkingów kubaturowych podziemnych w granicach dróg publicznych „1KDZ”, „1KDD” oraz w ciągach pieszo-jezdnym: „2KDY” i „3KDY” jest już chyba tylko fikcją.

Autorzy uwagi wskazują, że plan zagospodarowania terenu w centrum miasta powinien wytyczać kierunki rozwoju, które w racjonalny sposób uwzględniają zarówno potrzeby obecnych jak i przyszłych mieszkańców miasta. Należy przy tym posiłkować się standardami urbanistycznymi nie naciągając ich aby zapewnić mieszkańcom zarówno obecnym jak

i przyszłym godziwe i zdrowe warunki życia, dodając, że wskazane żądania w niczym nie szkodzą przyszłemu wizerunkowi i rozwojowi miasta, ani żadnej innej grupie mieszkańców. Dotyczą one najbliższego otoczenia, a ich realizacja pozwoli nam znaleźć wreszcie przestrzeń, na której będziemy mogli spokojnie mieszkać.

W końcowej części uwagi zostało zawarte stwierdzenie: *Łódź, to jest również nasze miasto, chcemy znaleźć w nim nasze miejsce, mieć wpływ na jego stan i rozwój, chcemy by nasz głos był również brany pod uwagę. Taka jest bowiem idea samorządowego gospodarowania wspólnym majątkiem i zachowania miru społecznego. Mamy nadzieję, że głoszone przez Panią Prezydent zasady procesu partnerskiego pomiędzy Urzędem Miasta i mieszkańcami, znajdują również wyraz w uwzględnieniu naszego zdania w sprawie tak dla nas istotnej.*

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 2. Uwaga nie została uwzględniona. Przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich zostały zapisane w projekcie planu zgodnie z proponowaną strukturą zabudowy. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Zabudowa ta, rozumiana jako swego rodzaju oprawa istniejącego terenu zieleni ogólnodostępnej, stanowi ważny element wpływający na zachowanie bezpieczeństwa. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego, prywatnego właściciela działek, które stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących.*

Ad. 3. Uwaga nie została uwzględniona. W terenie zabudowy usługowej 2.4.U realizacja miejsc postojowych możliwa jest poprzez ustalenie w § 24 ust. 2 pkt 2 wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu przeznaczenia uzupełniającego *parkingi kubaturowe podziemne*. Ww. paragraf zostanie skorygowany w zakresie zamiany ww. przeznaczenia uzupełniającego na przeznaczenie podstawowe KS – tereny komunikacji samochodowej – parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne, jednak przy jednoczesnym pozostawieniu przeznaczenia podstawowego terenu zabudowy usługowej. Projektowane przedłużenie

al. Kościuszki, to jest teren IKDZ, stanowi istotny element zarówno struktury komunikacyjnej miasta jak i projektowanego systemu przestrzeni publicznych. Teren IKDZ, poza spełnianiem funkcji komunikacyjnej wynikającej z ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, odznaczać się musi wysoką jakością przestrzenną, która zdeterminowana jest nie tylko poprzez zagospodarowanie w ramach terenu IKDZ, ale i zagospodarowanie terenów przyległych. Zabudowa możliwa do realizacji w terenie 2.4.U stanowi istotną część oprawy przestrzennej nowo projektowanej alei i powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Dopuszczenie realizacji zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodne z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowe w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Jednocześnie zabudowa dopuszczona wzdłuż projektowanego przedłużenia al. Kościuszki, możliwa do realizacji w terenie 2.4.U, ma szansę osłonić zabudowę istniejącą w terenie 2.2.MW/U od uciążliwości akustycznej drogi zbiorczej IKDZ, wynikającej z jej funkcji komunikacyjnej. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.4.U jest zgodna z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, takimi jak m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Dodatkowo, zgodnie z § 15 pkt 3 projektu planu, zagospodarowanie terenu 2.4.U w postaci parkingów powierzchniowych zostało dopuszczone w ramach tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu w terminie 10 lat od momentu w wejścia w życie planu.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 16 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenów działek ewidencyjnych o numerach: 31, 34/4, 35/7, 36/2, 29/11, 37/18, 37/14, 39/2, 42/3, 43/2, 105/1, 105/11, 105/12, 105/7 (Archidiecezja Łódzka) oraz działek o numerach: 46/1 i 33/4 (Parafia Rzymskokatolicka pw. św. Stanisława Kostki).

A4B – ATTORNEYS FOR BUSINESS Kancelarie Adwokatów i Radców Prawnych – Indywidualna Kancelaria Adwokacka Marzena Warpechowska, w imieniu Archidiecezji Łódzkiej oraz Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Kostki w Łodzi, w swojej uwadze formułuje następujące stwierdzenie: *ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Samodzielność planistyczna Gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne Gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż Gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności*. Zdaniem składających uwagę przedstawiony projekt planu warunków tych nie spełnia.

Autorzy uwagi w imieniu Archidiecezji Łódzkiej oraz Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Kostki w Łodzi wnoszą o:

- 1) zmianę przebiegu projektowanych: wodociągu i kanału sanitarnego ogólnospławnego tak aby znajdowały się one w bezpośrednim zbliżeniu, w sposób jak najmniej kolizyjny względem istniejącego zagospodarowania – w pełni urządzonych nieruchomości;

- 2) zmianę na działce o nr ew. 43/2:
- a) ustaleń dla zagospodarowania północno-wschodniej części działki, tak aby umożliwić rozbudowę Wyższego Seminarium Duchownego (oznaczonego na projekcie rysunku planu symbolem E17) o program funkcjonalny niezbędny dla spełnienia warunków bezpieczeństwa pożarowego dla auli zlokalizowanej na trzeciej kondygnacji według sporządzonej koncepcji rozbudowy – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 4a i 4b) poprzez:
 - i. zmianę przebiegu linii zabudowy – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 6,
 - ii. przededagowanie ustaleń zawartych w §25 ust. 3 tak, aby w zakresie dopuszczalnych przekształceń dla budynku oznaczonego symbolem E17 umożliwić rozbudowę we wnioskowanym kształcie i formie oraz aby nakazy i zakazy zawarte w zamieszczonej tabeli nie wykluczały wnioskowanej inwestycji,
 - iii. dostosowanie minimalnej wysokości zabudowy od strony przestrzeni publicznych do faktycznej wysokości budynku oznaczonego symbolem E17, która jest niższa niż ustalona w §25 ust. 4 pkt. 2 lit. a
 - b) ustaleń dla zagospodarowania południowo-zachodniej części działki poprzez:
 - i. ustalenie linii zabudowy zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 6 w sposób umożliwiający realizację zabudowy wzdłuż ul. Wólczańskiej kosztem ograniczenia strefy oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem E, dla której ustalono nakaz zagospodarowania w formie zieleni urządzonej,
 - ii. korektę zasięgu po wschodniej i południowej stronie ww. strefy oznaczonej symbolem E w dostosowaniu do faktycznego sposobu zagospodarowania,
 - c) dla działki nr ew. 43/2 ustalonych wskaźników zagospodarowania w dostosowaniu do zamierzeń inwestycyjnych:
 - i. powierzchnię zabudowy z 40% na 45%,
 - ii. intensywność zabudowy: maksimum z 1,5 na 1,7,
 - iii. powierzchnię biologicznie czynną z 40% na 30%,
 - d) rozszerzenie przeznaczenia dopuszczalnego o usługi niezwiązane funkcjonalnie z usługami podstawowymi,
 - e) nieustalenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wobec faktu, że ze względu na stan prawny (jeden właściciel) nie zachodzi przesłanka możliwości realizacji scalania i podziału, których tryb i zasady wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 3) dostosowanie ustaleń planu dla nieruchomości składającej się z działek nr ew. 105/1, 105/11, 105/12 i 105/7 do docelowych zamierzeń inwestycyjnych i faktycznego stanu zagospodarowania stanowiącego wg uzyskanych decyzji I etap realizacji Centrum im. Jana Pawła II – zabudowy tworzącej południową pierzeję Placu Katedralnego (od Wyższego Seminarium Duchownego do ul. Piotrkowskiej) poprzez:
- a) oznaczenie ww. nieruchomości stanowiącej całość z etapowo realizowanym zagospodarowaniem jako odrębny teren (oznaczony roboczo symbolem 4.1.b UN/U) – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 6,
 - b) ustalenie frontowej linii zabudowy jako pierzejowej ustalonej w licu istniejącego budynku Wydziału Teologii oraz zgodnej z planowaną zabudową kształtującą południową pierzeję Placu Katedralnego oraz narożnik ulic św. Stanisława Kostki oraz Piotrkowskiej – zgodnie ze złożonymi z uwagą załącznikami nr 5a, 5b, 5c, 5d,
 - c) ustalenie dla ww. terenu przeznaczenia takiego jak dla terenu oznaczonego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem 4.1 UN i rozszerzonego o usługi inne – UN/U – uwzględniającego docelowe zamierzenia – zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 5a,
 - d) ustalenie dla ww. terenu wskaźników zagospodarowania uwzględniających docelowe

zagospodarowanie – wg sporządzonej wcześniej koncepcji stanowiącą załącznik do uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 5a:

- i. maksymalna powierzchnia zabudowy 70%
 - ii. maksymalna intensywność zabudowy 2,5
 - iii. minimalna powierzchnia biologicznie czynna 15%,
- e) dopuszczenie rozbiórki budynku oznaczonego symbolem E18 ze względu na jego stan faktyczny oraz znikome wartości kulturowe (zgodnie ze złożonym z uwagą załącznikiem nr 5e) i zastąpienie go zabudową pierzejową tworzącą obudowę Placu Katedralnego o artykulacji i rytmice tworzącej całość kompozycyjną z istniejącym obiektem Wydziału Teologii – zgodnie ze złożonymi z uwagą załącznikami nr 5c i 5d,
- f) rezygnację z projektowanej publicznej ulicy oznaczonej symbolem 3KDD powodującej podział nieruchomości i uniemożliwiającej jej całościowe zagospodarowanie Centrum im. Jana Pawła II, w tym w zakresie wewnętrznego układu komunikacyjnego, parkingów, połączenia funkcjonalnego zabudowy z Wydziałem Teologii – zgodnie ze złożonymi z uwagą załącznikami nr 5a i 5d,
- g) rezygnację ze strefy F i dopuszczenie kształtowania narożnika o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji, tj. tożsamej z dopuszczoną dla zabudowy pierzejowej, wzdłuż ul. św. Stanisława Kostki i istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Piotrkowskiej.

Zgodnie z informacją zawartą w uwadze, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje nieruchomości stanowiące własność Archidiecezji Łódzkiej i Parafii Rzymskokatolickiej – Zał. nr 1. Obecny stan zagospodarowania tych nieruchomości przedstawia Zał. nr 2. Na fragmencie rysunku planu – Zał. nr 3 zaznaczone zostały nieruchomości stanowiące własność Archidiecezji Łódzkiej i Parafii Rzymskokatolickiej.

Zdaniem autorów uwagi ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu dotyczące wskazanych nieruchomości są sprzeczne ze stanem faktycznym zagospodarowania oraz zamierzeniami inwestycyjnymi właściciela nieruchomości. Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie:

Ad. 1. Obecne trasowanie powoduje ingerencję w całkowicie zagospodarowane działki: nr ew. 33/4 oraz 34/4. W szczególności należy zauważyć, że na ww. fragmencie planowany wodociąg przebiega równolegle do planowanego kanału ogólnospławnego, jednakże obydwie sieci dzieli odległość ponad 10 m. Nawet przyjmując, że wskazany na rysunku projektu planu przebieg projektowanych sieci ma charakter informacyjny, to plan winien wskazywać racjonalną zasadę ich lokalizacji tj. w przypadku faktycznej konieczności trasowania tych sieci przez ww. nieruchomości należy uwzględnić sposób ich funkcjonowania (wjazd, dojazd do garaży). Brak jest uzasadnienia dla zaproponowanego na rysunku projektu planu trasowania, a podstawowe zasady planowania przestrzennego nakazują, aby obie sieci przebiegały jak najbliżej siebie, tak aby na etapie ich wykonywania, doszło do jak najmniejszej ingerencji w prawa właścicielskie.

Ad. 2 lit. a. Budynek Wyższego Seminarium Duchownego (oznaczony na rysunku projektu planu symbolem E17) wymaga podjęcia działań inwestycyjnych zmierzających do poprawy funkcjonalności obiektu, a przede wszystkim ze względu na konieczność spełnienia wymogów bezpieczeństwa pożarowego dla auli zlokalizowanej na trzeciej kondygnacji w północnowschodniej części budynku. Aula obecnie jest wykorzystywana jedynie przez stałych użytkowników, jednakże zamierzenie polegające na udostępnieniu auli osobom

z zewnątrz (użytkownicy tymczasowi) wymaga dostosowania drogi ewakuacyjnej, w tym ewakuacyjnej klatki pożarowej do aktualnych przepisów.

Zważywszy na powyższe, zgodnie ze sporządzoną koncepcją (Załącz. nr 4a i 4b), planowana jest dobudowa w części północno-wschodniej przeszklonej klatki z holem. Lokalizacja została wybrana ze względu na powiązania funkcjonalne zarówno z aulą jak i obsługą kuchenną na parterze istniejącego budynku. Równocześnie należy zaznaczyć, że jest to jedyna racjonalna lokalizacja - dostęp do auli i stworzenie nowej kubatury od strony zachodniej i południowej jest znacząco utrudnione przez biegnący w tym miejscu kolektor ciepłowniczy i jego strefę ochrony.

Równocześnie należy zaznaczyć, że zgodnie ze sporządzoną koncepcją (Załącz. nr 4a i 4b), forma planowanej bryły jest kompozycją dynamicznych struktur, zaś przez fakt dużego wcięcia i nadwieszenia nadana została niezwykła lekkość formy. Kompozycja brył, poszczególne wysokości i podziały są współczesną interpretacją układów gzymsów i wysokości obecnie istniejących w budynku seminarium. Zważywszy, że projekt planu, uniemożliwia ww. zamierzenie inwestycyjne, wnioskowane zmiany w pkt. 2 lit. a i-iii mają na celu umożliwienie realizacji ww. zamierzeń właściciela nieruchomości.

Ad. 2 lit. a i. Zgodnie z ustalonymi na rysunku projektu planu (Załącz. nr 3) liniami zabudowy nie jest możliwa realizacja ww. inwestycji. Ponadto zważywszy na lokalizację kolektora (i jego strefę ochrony), cel inwestycji jakim jest udostępnienie auli osobom zewnętrznym nie jest możliwy do osiągnięcia poprzez lokalizację inwestycji w innym miejscu bez konieczności znacznej ingerencji w strukturę budynku, a co za tym idzie naruszenia jego charakteru. Tymczasem sporządzona koncepcja (Załącz. nr 4a, 4b) zakłada, że struktura istniejącego budynku zostanie tylko w minimalnym zakresie dostosowana do potrzeb użytkowo-funkcjonalnych.

Ad. 2 lit. a ii. Ustalenia zawarte w §25 ust. 3 dotyczące zakresu dopuszczalnych przekształceń odnoszą się wyłącznie do istniejącego obiektu. W celu umożliwienia realizacji planowanej rozbudowy w formie zgodnej z koncepcją – nowoczesna architektura, współczesne materiały – konieczne jest wyłączenie planowanej rozbudowy z ustaleń zawartych w tabeli oraz innych ustaleń odnoszących się do rozbudowy np. w odniesieniu do dachów: dopuszczenie współczesnych technik pokryć dachów, w tym dachów zielonych czy pokrytych membranami oraz kolorystyki – wnioskuje się o rozszerzenie o skalę szarości od złamanej bieli do szarego i grafitowego. Podobnie w odniesieniu do obróbek blacharskich – dopuszczenie zastosowania kolorystyki w odcieniach szarości od złamanej bieli do grafitowego, czy kolorystyki części metalowych ogrodzeń, która winna być skoordynowana z kolorystyką realizowanej rozbudowy.

Ad. 2 lit a iii. W projekcie planu ustalono minimalną wysokość 16,0 m, co wobec faktycznej wysokości budynku ok. 12,0 m wyklucza możliwość realizacji obiektu niższego, spójnego kompozycyjnie z istniejącym budynkiem.

Ad. 2 lit. b. Obecnie fragment terenu oznaczony na rysunku projektu planu jako strefa E zagospodarowany jest w formie zieleni ozdobnej. Jednak dla dalszego rozwoju Kurii Archidiecezji Łódzkiej, niezbędnym jest zabezpieczenia możliwości perspektywicznej realizacji zabudowy ul. Wólczańskiej, kosztem zmniejszenia strefy E i likwidacji części ogrodu. W szczególności należy zauważyć, że obecnie strefa E zajmuje znaczącą powierzchnię, a ograniczenia z niej wynikające istotnie ingerują w konstytucyjnie chronione prawo własności. Dlatego wnioskuje się o zmianę zasięgu ww. strefy zgodnie z Załącz. nr 6, tj. dostosowanie w części wschodniej i południowej do faktycznego stanu, a w części zachodniej

do docelowych zamierzeń.

Ad. 2 lit. c, d. W związku ze zmianami opisanymi powyżej wnosi się o zmiany przedstawione w uwadze pkt. 2 lit. c, d, które zabezpieczą docelowe potrzeby kurii Archidiecezji Łódzkiej i pozwolą na jej dalszy harmonijny rozwój.

Ad. 2 lit. e. Treść sformułowanej uwagi uzasadnia się stanem faktycznym – nieruchomości należy do jednego właściciela, co całkowicie wyklucza zasadność dopuszczenia procedury, dla której nie są spełnione wymogi formalne wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ad. 3. Nieruchomość składająca się z działek nr ew.: 105/1; 105/11; 105/12 i 105/7, należąc do jednego właściciela, stanowi funkcjonalną całość. Świadczy o tym jednoznacznie usytuowanie budynku Wydziału Teologii, które całkowicie nie uwzględnia granic działek wchodzących w skład nieruchomości – Zał. nr 1. Docelowe zamierzone zagospodarowanie całej nieruchomości obejmujące zespół obiektów (Wydział Teologii, budynek mieszkalny, Muzeum Archidiecezjalne, budynek użyteczności publicznej, budynek gospodarczo-warsztatowy, łącznik pomiędzy Wydziałem Teologii a Wyższym Seminarium Duchownym) wraz z układem dróg wewnętrznych, parkingami nadziemnymi i podziemnymi przedstawia załącznik graficzny do decyzji Nr UA.II/545/2002 - Zał. nr 5a, określającej zakres docelowej inwestycji oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla etapowej realizacji – budowy budynku Wydziału Teologii Wyższego Seminarium Duchownego. Zgodnie z powyższym ww. budynek – Centrum im. Jana Pawła II – stanowił I etap realizacji całego przedsięwzięcia – Zał. nr 5b. Należy podkreślić, że ww. decyzja uzyskała uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – postanowienie nr WO SOZ-4432/89/2002 z dnia 4.11.2002 r., w którym stwierdzono, że „przedłożona koncepcja programowo-przestrzenna jest dobra, a przyjęta koncepcja architektoniczna porządkuje przestrzeń publiczną tej części miasta”.

W czasie, kiedy projektowany był przedmiotowy budynek, władze architektoniczne Łodzi wraz z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zażądały przygotowania przez Inwestora – Kurię – koncepcji całej południowej pierzei Placu Katedralnego. W analizach została zaakceptowana jedna z wersji z przeznaczeniem do dalszych prac nad projektem budowlanym budynku realizowanego w I etapie (Zał. nr 5c).

Zabudowa pierzejowa:

- była utworzona przez ciąg budynków rozpoczynający się Wydziałem Teologicznym połączonym łącznikiem z Seminarium Duchownym, a kończący się narożnikiem przy ul. Piotrkowskiej,*
- posiadała 5 kondygnacji nadziemnych,*
- posiadała spójną, własną artykulację i rytmikę zabudowy,*
- była odsunięta o kilka metrów od linii rozgraniczającej ul. Św. Stanisława Kostki.*

Powyższe zaakceptowane rozwiązanie, umożliwiające realizację spójnej wizualnie obudowy Placu Katedralnego, wiązało się z likwidacją istniejącego budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem EI8, będącego w złym stanie technicznym i posiadającego 2 kondygnacje (Zał. nr 5e). Ponadto stanowiło podstawę dla projektu budowlanego Wydziału Teologii, zrealizowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę Nr UA.III-A1941/03 z dnia 31.07.2003 r. W zakresie:

- usytuowania obiektu – budynek odsunięty o kilka metrów od linii rozgraniczającej ulicy*

- (wejścia, wjazdy – Zał. nr 5b),
- ukształtowania frontowej elewacji stanowiącej element spójnej pierzei – Zał. nr 5d.

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu:

- całkowicie ignorują dotychczasowe ustalenia zawarte w administracyjnych decyzjach, według których następuje etapowa realizacja docelowych zamierzeń,
- nie uwzględniają stanu faktycznego – ustalona obowiązująca linia zabudowy jest sprzeczna z frontową linią zabudowy Wydziału Teologii, zrealizowanego na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- uniemożliwiają realizację spójnej pod względem architektonicznym, adekwatnej do miejsca obudowy Placu Katedralnego.

Proponowana zgodnie z ustaleniami projektu planu zabudowa, którą tworzą:

- zrealizowany Wydział Teologii,
- istniejący budynek 2-kondygnacyjny oznaczony symbolem E18 (znacznie niższy od ww. obiektu, o całkowicie odmiennej elewacji),
- narożnik oznaczony literą F – 2-kondygnacyjny, oddzielony ciepłociągami, jedyny tak niski budynek w pierzei ul. Piotrkowskiej (co w strefie ścisłej zabudowy centrum wydaje się nieracjonalne),

a więc odrębne budynki przedzielone dodatkowo ulicą 3KDD, na pewno nie utworzą pierzei, porządkującej przestrzeń publiczną i nawiązującej do pozostałych pierzei o charakterze określającym rangę tego miejsca w Łodzi – otoczenia Katedry.

Należy podkreślić, że projektowana ulica 3KDD rozbija południową pierzeję Placu Katedralnego i jednocześnie, w sposób nieuzasadniony ingerując w stan własności, uniemożliwia połączenie komunikacyjne i w zakresie sieci infrastrukturalnych pomiędzy działkami tworzącymi jedną nieruchomość należącą do jednego właściciela – Archidiecezji Łódzkiej. Orzecznictwo wskazuje, że ingerencja gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu, naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że gmina, stanowiąc w planie miejscowym o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, nie nadużyła władztwa planistycznego. Powinno to nastąpić w uzasadnieniu uchwały w sprawie planu wyjaśniającym przesłanki, którymi gmina się kierowała, przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązanie planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.

W przedmiotowym stanie faktycznym, nie ulega wątpliwości, że dostępność komunikacyjna do wnętrza kwartału może być zapewniona w wystarczający sposób od strony południowej poprzez ulicę oznaczoną symbolem 4KDD oraz plac oznaczony symbolem 4.4.PP, który może być przestrzenią pieszo-jezdną. Takie rozwiązanie: przejazd przez plac 4.4.PP z ulic oznaczonych symbolami: 3KDD i 4KDD chyba zakładano, ponieważ zgodnie z rysunkiem planu ulica 3KDD nie jest zakończona wymaganym ze względów ochrony przeciwpożarowej placem manewrowym.

W przedmiotowym stanie faktycznym z całą pewnością nie sposób uzasadnić przeznaczenia części terenu działki ew. 105/12 na drogę publiczną. Zasada zrównoważonego rozwoju, kluczowe w planowaniu przestrzennym pojęcie, nakazuje aby drogi publiczne wytyczać tylko wtedy gdy są one konieczne do obsługi nieruchomości – w szczególności jeżeli drogi te trasowane są na gruntach nie będących własnością publiczną. Natomiast wymaga podkreślenia raz jeszcze, że przedmiotowa planowana droga nie jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej jakiejkolwiek nieruchomości.

Zagospodarowanie terenu nie może odbywać się w sposób dowolny, a jednym z najważniejszych ograniczeń jest właśnie chroniony prawem interes osób trzecich. Kluczowa jest tutaj także ochrona praw nabytych. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99:

"Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny"

*„Wynikająca z niej zasada *lex retro non agit* oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności."*

W przedmiotowym stanie faktycznym zagospodarowanie działki nr ew. 105/12 musi odbywać się z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, które wskazują, że z planowanej drogi 3KDD można zrezygnować.

W związku z powyższą argumentacją wnioskuje się o wprowadzenie w projekcie planu zmian, zgłaszanych w uwadze, które zarówno będą honorować dotychczasowe ustalenia, nie będą ingerować w nieuzasadniony sposób w stan własności, a równocześnie zabezpieczą architektoniczno-przestrzenne rozwiązanie zgodne z rangą tego fragmentu Łodzi – kształtowanie południowej pierzei Placu Katedralnego, tworzącego ramy i tło dla Archikatedry Łódzkiej.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 2 lit e. Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy planu w zakresie szczegółowych zasad scalenia i podziału nie mogą zostać wykreślone, ponieważ stanowią zakres obligatoryjny dla planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Ad. 3 lit a. Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie jednego terenu jest niemożliwe ze względu na zróżnicowanie sposobu zagospodarowania wskazanych nieruchomości – odmienne dla terenów położonych przy ul. Piotrkowskiej i dla terenów położonych w części zachodniej.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu ulicy 1KDZ.

Pani Joanna Miecznikowska w swojej uwadze wnosi o:

- 1) zmianę przekroju ulicy na 1x2, a nie jak przewiduje projekt planu 2x2;
- 2) uwzględnienie w planie miejscowym istniejących drzew przy 1KDZ w rejonie ulicy Wólczańskiej – na styku z terenami 1.2.MW/U oraz 1.3.U.

Pani Joanna Miecznikowska informuje, że obszar w rejonie 1KDZ jest zadrzewioną aleją dodając, że w projekcie planu nie jest ona przewidziana do zachowania. Autorka uwagi ocenia, że przedmiotowy drzewostan jest to bardzo wartościowy i projekt powinien zostać do niego dostosowany.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Droga zbiorcza 1KDZ, to jest projektowane przedłużenie al. Kościuszki, należy do podstawowego układu komunikacyjnego miasta i z tego względu nie jest możliwe zmniejszenie jej parametrów technicznych. Określony w projekcie planu przekrój ulicy: 2/2 – *dwie jezdnie, dwa pasy ruchu*, wynika z przyjętej polityki transportowej miasta. Ustalenia planu nie wykluczają możliwości ochrony istniejących drzew i szpalerów, jednak zagadnienie to pozostaje do rozstrzygnięcia na etapie przygotowania projektów technicznych przez zarządcę.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy terenu przy ul. Piotrkowskiej 242/250 – działki ewidencyjne o numerach: 77/26, 77/27, 77/28 i 77/29 obręb S-9.

PIOTRKOWSKA 250 INVESTMENT Sp. z o. o. w swojej uwadze podaje, że jest znaczącym inwestorem oraz właścicielem nieruchomości obejmującej kilka obszarów planistycznych. Autorzy uwagi wnoszą o:

- 1) dla terenu 5.3.U – podział terenu 5.3.U na dwa nowe tereny: 5.3.1.MW/U i 5.3.2.U w ten sposób, aby granica podziału wzdłuż ściany wschodniej, istniejącego budynku zabytkowej tkalni, oznaczonego w planie symbolem R5;
- 2) dla terenu 5.3.1.MW/U:
 - a) zmianę funkcji z usługowej „U” na mieszkaniową wielorodzinną i usługową „MW/U”,
 - b) zmianę lokalizacji stacji transformatorowej - zgodnie z załącznikiem nr 2 (na projekcie planu nieprawidłowo została oznaczona jej lokalizacja),
 - c) pozostawienia pozostałych wskaźników bez zmian;
- 3) dla terenu 5.3.2.U:
 - a) zmiana linii zabudowy obowiązujących (ograniczających ten teren) na linie nieprzekraczalne,

- b) wprowadzenie parkingów powierzchniowych w tym dachowych,
 - c) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z max 1,4 do max 2,5,
 - d) zmianę wysokości zabudowy, dopuszczenie wysokości min. 6 m, max 21 m,
 - e) zmianę liczby kondygnacji z 1 na 2 kondygnacje nadziemne,
 - f) pozostawienie pozostałych wskaźników bez zmian;
- 4) dla terenu 5.4.MW/U:
- a) zmianę linii zabudowy obowiązujących (ograniczających ten teren) na linie nieprzekraczalne,
 - b) wprowadzenie parkingów powierzchniowych w tym dachowych,
 - c) zmianę wysokości zabudowy, dopuszczenie wysokości min. 6 m, max 21 m,
 - d) zmianę powierzchni zabudowy z 50% na 60%, powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%,
 - e) pozostawienie pozostałych wskaźników bez zmian.
- 5) dla terenu 5.5.U:
- a) zmianę przeznaczenia podstawowego z „U” na „MW/U”,
 - b) wykreślenie zapisu z planu zapisu *Zakaz lokalizowania działalności związanej z doradztwem, finansami i ubezpieczeniami w parterach budynków od strony terenów 9KDL*;
- 6) dla terenu 4KDX – zmianę obecnej funkcji ciągu pieszego, na 4KDY (ciąg pieszo-jezdny);
- 7) dla terenu 6KDD – obecnie droga publiczna – zmianę na 4KDY (ciąg pieszo-jezdny).

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 3 lit. a, c i d. Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmiany linii zabudowy obowiązującej na nieprzekraczalną, jednak nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia żądanej zmiany na całej jej długości. Droga dojazdowa 5KDD stanowi ważny element projektowanego systemu przestrzeni publicznych oraz powiązań komunikacyjnych, wymaga więc odpowiedniej oprawy przestrzennej, którą zapewnia obowiązująca linia zabudowy. Zastosowanie linii nieprzekraczalnej w południowej części przedmiotowych nieruchomości umożliwiłoby dowolne sytuowanie zabudowy od strony przestrzeni publicznych i w konsekwencji brak ich prawidłowej definicji. Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 2,5 oraz zmiany ustalonej w projekcie planu wysokości zabudowy. Przeprowadzona analiza zaproponowanych parametrów dla wschodniej części terenu 5.3.U (zgodnie z wnioskiem przez składającego uwagę podziałem) wykazała, że maksymalna możliwa intensywność zabudowy może zostać ustalona w wartości 2,0. Wysokość zabudowy wskazana w projekcie planu nie może ulec zmianie ze względu na sąsiedztwo budynku objętego ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków wraz z otoczeniem (budynek oznaczony symbolem R5).

Ad. 4 lit a, c i d. Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmiany linii zabudowy obowiązującej na nieprzekraczalną, jednak nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia żądanej zmiany na całej jej długości. Ponadto uwaga została uwzględniona w zakresie korekty wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, jednak nie została uwzględniona w zakresie wprowadzenia wartości wskazanych

parametrów zgodnie z treścią uwagi. Droga dojazdowa 5KDD i ciąg pieszy 4KDX stanowią ważne elementy projektowanego systemu przestrzeni publicznych i powiązań komunikacyjnych, wymagają więc odpowiedniej oprawy przestrzennej, którą zapewniają określona w projekcie minimalna wysokość zabudowy (wynosząca 15 m) oraz wyznaczona linia zabudowy obowiązująca. Zastosowanie linii nieprzekraczalnej w południowej i wschodniej części przedmiotowych nieruchomości umożliwiłoby dowolne sytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej i w konsekwencji brak jej prawidłowej definicji. Zapis dla terenu 5.4.MW/U ustalający minimalną wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznych wynoszącą 15 m zostanie jednakże ograniczony wyłącznie do zabudowy sytuowanej od strony terenów 5KDD i 4KDX. Wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalona dla terenu 5.4.MW/U na poziomie 20% nie zostanie obniżona ze względu na dopuszczone w ww. terenie przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ad. 5 a. Uwaga nie została uwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu z usługowego na funkcję usługowo-mieszkaniową wielorodzinną nie jest możliwa ze względu na szczególnie znaczenie terenu 5.5.U i jego wyeksponowanie w strukturze miasta. W związku z powyższym w przedmiotowym obszarze powinna powstać zabudowa o szczególnych walorach architektonicznych i przestrzennych, wyróżniająca się wysokim standardem rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej nie znajduje także uzasadnienia ze względu na potencjalną uciążliwość wynikającą z projektowanego układu komunikacyjnego, w szczególności ul. Sienkiewicza.

W toku dalszych prac planistycznych uwaga stała się bezprzedmiotowa – w projekcie planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z procedury opiniowania i uzgodnień.

Ad. 7. Uwaga nie została uwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu drogi publicznej 6.KDD na ciąg pieszo-jezdny (4.KDY) jest niemożliwa ze względu na obsługę komunikacyjną sąsiednich działek położonych w granicach terenu 5.2.U oraz harmonijne kształtowanie północnego otoczenia terenu 5.5.U, możliwe dzięki dostępowi do wyznaczonej drogi publicznej.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 252/256 – działka ewidencyjnej numer 78/1,

Glue-Invest Spółka Akcyjna w swojej uwadze formułuje następujące stwierdzenie: *ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Samodzielność planistyczna Gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne Gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż Gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Zdaniem składających uwagę przedstawiony projekt planu w odniesieniu do działki ewidencyjnej o numerze 78/1 powyższe warunki wyraźnie narusza.*

Spółka w swojej uwadze wnosi o:

- 1) zmianę trasowania drogi publicznej SKDD (oznaczoną w uwadze jako 5DD) proporcjonalnie do powierzchni przyległych nieruchomości i ich parametrów;
- 2) zmianę klasyfikacji drogi publicznej SKDD na ciąg pieszo-jezdny (w dalszej części uwagi określany jako SKDY);
- 3) dla ww. ciągu pieszo-jezdnego 5.KDY – ustalenie następujących parametrów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - b) priorytet dla ruchu pieszego oraz rowerowego - zgodnie z inicjatywą Radnej Urszuli Niziołek-Janiak - ciąg pieszo-rowerowy powinien stanowić kontynuację dla takiego samego ciągu położonego wzdłuż alei PCK,
 - c) ruch samochodowy - ograniczony, uspokojony, tylko w kierunku wschodnim,
 - d) część jezdna zlokalizowana po stronie południowej, co umożliwi realizację miejsc parkingowych w ramach działki nr ew. 78/1,
 - e) poszerzenie - plac (zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 6), w miejscu przejścia ciągu z działki nr ew. 78/1 na działkę nr ew. 77/26, które spowoduje powiększenie przestrzeni, spowolni ruch i stworzy osie widokowe na elewacje otaczającej zabudowy,
 - f) zagospodarowanie w formie „woonerfu”;
- 4) dla działki ewidencyjnej o numerze 78/1 – zmianę ustaloną na rysunku planu od strony północnej obowiązującej linii zabudowy na linię nieprzekraczalną, zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 7;
- 5) zapewnienie dla planowanej na działce nr ew. 78/1 inwestycji obsługi komunikacyjnej od strony ulic: Piotrkowskiej, Sienkiewicza oraz ciągu pieszo-jezdnego SKDY;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami: 5.3.U, 5.4.MW/U i 6.1.MW/U – wprowadzenie ustaleń następującej treści: *w zabudowie zlokalizowanej wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego SKDY obowiązują od jego strony:*
 - a) *nakaz kształtowania strefy wejściowej - frontowej o podwyższonym standardzie i rozwiązaniach (wejścia, witryny) uwzględniających sąsiedztwo publicznego ciągu,*
 - b) *zakaz lokalizacji zapleczy i związanych z nimi dostaw towarów oraz zakaz lokalizacji ścian bez żadnych otworów;*
- 7) dla działki nr ew. 78/1 – zmianę ustalonych wskaźników dotyczących sposobu zagospodarowania w sposób umożliwiający realizację planowanych przez inwestora, tj.:
 - a) zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy na 3,2,
 - b) zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 70%,
 - c) zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

Spółka wskazuje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje nieruchomość usytuowaną przy głównej ulicy Miasta Łodzi - ul. Piotrkowskiej pod numerem 252/256, stanowiącą działkę gruntu nr ew. 78/1, której właścicielem jest Glue-Invest Spółka Akcyjna – zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 1. Ponadto zaznacza, że przedmiotowa nieruchomość od północnej strony sąsiaduje z nieruchomością przy ul. Piotrkowskiej 242/250. Składający uwagę informuje, że obecny stan zagospodarowania ww. nieruchomości przedstawiają złożone wraz z uwagą załączniki nr 2a i 2b. Spółka dodaje, że na fragmencie rysunku planu – zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 3 – zaznaczono ww. nieruchomości. Zdaniem spółki, *ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu, w tym dotyczące wydzielenia z działki stanowiącej własność Spółki Glue-Invest S.A. drogi publicznej, w sposób nieuzasadniony ingerują w prawo własności, uniemożliwiając realizację planów inwestycyjnych (zespół budynków o funkcji handlowo-usługowej z częścią hotelową, sportową oraz garażem - zgodnie ze złożonym wraz z uwagą załącznikiem nr 4) dla*

potrzeb, których 30% przedmiotowej działki zostało zakupione od Gminy Łódź w trybie licytacji sądowej. Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie:

Ad. 1. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez działkę nr ew. 78/1 poprowadzona została nowoprojektowana droga publiczna 5.KDD. Poprowadzenie ww. drogi w całości na terenie jednej działki stanowi nieuzasadnioną, bardzo znaczną, ingerencję w stan własności. Należy wskazać, że orzecznictwo wielokrotnie podkreślało, że ingerencja Gminy poprzez działania planistyczne w sferę prawną podmiotu naruszająca atrybuty właścicielskie, dla swej legalności wymaga bezwzględnie wykazania, że Gmina, stanowiąc w planie miejscowym o przeznaczeniu terenu i sposobie jego zagospodarowania, nie nadużyła władztwa planistycznego. Powinno to nastąpić w uzasadnieniu uchwały w sprawie planu wyjaśniającym przesłanki, którymi Gmina się kierowała, przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Uzasadnienie uchwały powinno zawierać argumentację pozwalającą uznać, że Gmina dołożyła należytej staranności w przestrzeganiu zasad obowiązujących przy podejmowaniu działań planistycznych, w tym rozważyła także inne warianty zrealizowania zamierzenia planistycznego w ramach przyjętej koncepcji, albo że przyjęte rozwiązania planistyczne, mimo konieczności dokonania ingerencji w sferę prawa własności, jest jedynym możliwym w danych warunkach.

Ze względu na brak racjonalnych argumentów Gminy, w przedmiotowym stanie faktycznym z całą pewnością nie sposób uzasadnić poprowadzenia drogi publicznej 5KDD w całości na terenie działki jednego właściciela. Należy zauważyć, że:

- projektowana droga poprowadzona jest w północnej części działki nr ew. 78/1, stanowiąca własność Spółki Glue-Invest S.A. w granicy z działkami nr ew. 77/28 i 77/26, stanowiące prawo użytkowania wieczystego,
- zabudowa znajdująca się w południowych częściach działek nr ew. 77/28 oraz 77/26 (poza fragmentem przy ul. Piotrkowskiej) jest w bardzo złym stanie technicznym, bądź w stanie ruiny, zaś ich właściciel posiada prawomocne decyzje na rozbiórkę (działania rozbiórkowe zostały już podjęte, zabudowania nie posiadają połaci dachowych),
- ceglany mur (przeznaczony do rozbiórki) znajdujący się w granicy działek nr ew. 77/28 i 78/1 oraz częściowo w granicy działek nr ew. 77/26 i 78/1 nie jest objęty ochroną konserwatorską, co potwierdził Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- wyburzenie zabudowy (1 lub 2 przęsła typowej, powtarzalnej konstrukcji hali) znajdującej się w południowych częściach działek nr ew. 77/28 i 77/26 oraz budynku w stanie ruiny na działce nr ew. 77/28 będzie stanowiło dochód nie zaś dodatkowy koszt - zgodnie z powszechną praktyką organizuje się przetargi na organizację takich wyburzeń, ponieważ zysk z odzyskanych materiałów przewyższa koszty robocizny niezbędnej by takiego wyburzenia dokonać,
- działki nr ew. 77/26 i 77/28 są znacznie szersze od działki nr ew. 78/1 i fragmentaryczna ich zajętość praktycznie nie ogranicza możliwości ich racjonalnego zagospodarowania, co jeszcze bardziej wpływa na brak racjonalności projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- właścicielem działki gruntu nr ew. 78/1 jest podmiot prywatny, tymczasem działki gruntu nr ew. 77/26 i nr 77/28 są własnością Gminy zaś podmiotowi prywatnemu jedynie oddane w użytkowanie wieczyste - co jest kolejnym przejawem braku gospodarnego zarządzania mieniem gminnym.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, a także zważywszy na konstytucyjną zasadę

proporcjonalności, zgodnie z którą podmioty znajdujące się w identycznej sytuacji, powinny być traktowane identycznie, zdaniem spółki należy przyjąć, że % powierzchni działki przeznaczony pod drogę publiczną powinien być dla działek 77/26, 77/28 i 78/1 taki sam lub zbliżony, zaś absolutnie niedopuszczalne jest poprowadzenie całości drogi na jednej działce, w sytuacji gdy istnieją inne rozwiązania. Ponadto spółka podkreśla, że trasując drogę w całości przez działkę gruntu nr ew. 78/1 (prywatny właściciel), Gmina Miasto Łódź naraża się na znacznie większe koszty związane z wykupem od właściciela nieruchomości lub wypłaty mu odszkodowania, niż w przypadku całkowitego lub częściowego trasowania przez działki gruntu nr ew. 77/26 i 77/28, stanowiące już własność Gminy Miasta Łodzi a jedynie oddane w użytkowanie wieczyste.

Biorąc pod uwagę powyższe, spółka podkreśla, że wytyczona w projekcie planu droga publiczna nie jest niezbędna dla obsługi przyszłych inwestycji w ramach nieruchomości do niej przylegających, natomiast wytyczona w całości w ramach działki gruntu nr ew. 78/1 umożliwia korzystanie z niej przez nieruchomość sąsiednią - podnosząc jej atrakcyjność (wartość) bez żadnego wkładu własnego, co może sugerować na celowe zwiększenie atrakcyjności działek gruntu, których właścicielem jest Gmina Miasto Łódź, kosztem działek gruntu pozostających we własności podmiotu prywatnego. Spółka proponuje trasowanie ww. drogi według zał. nr 5 oraz nr 6. Wskazuje, że istotną kwestią jest również to, że spółka jest właścicielem działki gruntu nr ew. 78/1 - której nabyła 30% jako nieruchomość inwestycyjną (uzyskana decyzja o warunkach zabudowy Nr DAR-UA-VI.1957.2013 z dn. 23 grudnia 2013 r.), w drodze licytacji sądowej, od Gminy Łódź. Zdaniem spółki przeznaczenie zatem istotnego jej fragmentu (zgodnie z projektem planu ok. 31%) narusza zatem podstawową konstytucyjną zasadę ochrony prawa własności. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r. sygn. akt SK 21/99:

„Treścią zasady ochrony praw nabytych jest zakaz pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ich ekspektatyw, ukształtowanych przez obowiązujące ustawy oraz zakaz ich ograniczania w sposób arbitralny.”

„Wynikająca z niej zasada *lex retro non agit* oraz zasada ochrony praw słusznie nabytych mają charakter zasad przedmiotowych, wyznaczających granice ingerencji władzy publicznej w sferę praw podmiotowych. Naruszenie tych zasad może uzasadniać zarzut niedopuszczalnego wkroczenia przez tę władzę w sferę konstytucyjnie chronionych praw lub wolności jednostki, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia sprzecznego z porządkiem konstytucyjnym naruszenia tych praw lub wolności.”

W przedmiotowym stanie faktycznym zagospodarowanie działki nr ew. 78/1 musi odbywać się z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, w szczególności, należy zauważyć, że działka nr ew. 78/1 ma szerokość 55 m, co pozostawia otwarte różnorodne możliwości inwestycyjne. Tymczasem po wydzieleniu 17 m (szerokość w liniach rozgraniczających projektowanej drogi 5.KDD) działka ta zwęziłaby się do 38 m, co przy długości 206 m sprawia, że byłaby ona bardzo długa i wąska, zaś możliwości inwestycyjne uległy by znacznemu ograniczeniu.

Ad. 2. Należy zauważyć, że sytuowanie drogi publicznej 5.KDD w tym miejscu nie ma racjonalnego uzasadnienia – nie stanowi ona elementu układu komunikacji samochodowej – w szczególności nie zapewni wskazywanego przez autorów projektu planu połączenia ul. Tylnej z przedłużeniem ul. Kościuszki – skrzyżowanie drogi 5.KDD z pasem jezdny w al. PCK dla swojej funkcjonalności wymagałoby całkowitej przebudowy – osie tych ulic są względem siebie istotnie przesunięte – co wiązałoby się ze znacznymi nakładami finansowymi

i co nie jest ani planowane, ani konieczne. Należy również podkreślić, że takie skrzyżowanie w niewielkiej odległości od już istniejącego skrzyżowania ul. Piotrkowskiej z ulicami Brzeźną-Radwańską jest kolizyjne względem zrealizowanego znaczącym kosztem Łódzkiego Tramwaju Regionalnego. Należy natomiast zauważyć, że wzdłuż al. PCK, na wprost projektowanej drogi 5.KDD jest ciąg wykorzystywany przez pieszych i rowerzystów, dlatego naturalnym jest jego przedłużenie tj. zamiana drogi 5.KDD na 5.KDY. Ponadto § 6 oraz § 32 ust. 2 pkt.1 projektu tekstu planu wskazują na publiczny - miejski, a nie prywatny charakter przedsięwzięcia. W związku z powyższym nie ma żadnych przeciwwskazań dla jego zaprojektowania (i ewentualnego wykupu przez Gminę Miasto Łódź), przez analogię do zaprojektowanego na sąsiedniej nieruchomości w tym samym projekcie planu ciągu pieszo-jezdnego 4KDY, czy innych oznaczonych symbolami: 1.KDY, 2KDY czy 3KDY. Należy również podkreślić analogiczne rozwiązanie komunikacyjne zastosowane po zachodniej stronie ul. Piotrkowskiej: al. PCK - sklasyfikowana jako ulica dojazdowa – 1.KDD i ulica 2.KDD łączą się z projektowanym przedłużeniem al. Kościuszki nie bezpośrednio, lecz przez dwa ciągi pieszo-jezdne 2KDY i 3KDY.

Ad. 3. Projektowana droga publiczna 5.KDD, w liniach rozgraniczających ma 17 m szerokości. Jej zdaniem takie działanie naraża Gminę Miasto Łódź na konieczność wykupu gruntu, co ewidentnie wskazuje, że ustalona w projekcie planu droga nie ma racjonalnego uzasadnienia i nosi znamiona niegospodarności zarządzania mieniem publicznym. W świetle powyższego, spółka wnosi o zmianę kwalifikacji na ciąg pieszo-jezdny o znacznie mniejszych parametrach – szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, która jest w zupełności wystarczająca, aby spełniła swoją rolę.

Równocześnie wnosi się o nadanie w ramach wnioskowanego ciągu pieszo-jezdnego priorytetu ruchowi pieszych oraz rowerów, co jest zgodne nie tylko z istniejącymi uwarunkowaniami (przedłużenie ciągu wzdłuż al. PCK), ale też odpowiada dzisiejszym standardom w zakresie ekologii i planowania przestrzennego. Natomiast ruch samochodów powinien odbywać się wyłącznie na zasadzie prawoskrętów, jednokierunkowo – w kierunku wschodnim - przy czym powinien być to ruch ograniczony i uspokojony czemu m.in. miałoby służyć wnioskowane trasowanie ciągu 5.KDY – por. zał. nr 6. Wnioskuje się także o wskazanie poprowadzenia ruchu samochodowego od strony południowej, tak aby na działce nr ew. 78/1 było możliwe zlokalizowanie przyległych parkingów (na działkach nr ew. 77/28 i 77/26 nie ma takiej możliwości ponieważ istniejąca i planowana zabudowa wzdłuż ich południowych granic nie pozostawia miejsca na ewentualne miejsca parkingowe). Ponadto proponowane trasowanie zakłada utworzenie placu (przejście ciągu z działki nr ew. 78/1 na działkę nr ew. 77/26), dzięki któremu przestrzeń zyska na funkcjonalności (spowolnienie ruchu) oraz atrakcyjności (osie widokowe). Proponowane rozwiązanie zagwarantuje zabezpieczenie potrzeb miejskich – postulowanych przez mieszkańców i radnych (ciągłość układu pieszo-rowerowego) przy równoczesnym proporcjonalnym obciążeniu podmiotów prywatnych (zajętość gruntów) z zapewnieniem równomiernych korzyści przyległych nieruchomości wynikających z sąsiedztwa ogólnodostępnej przestrzeni.

Ad. 4. Wnioskowana zmiana obowiązującej linii zabudowy usytuowanej od strony północnej na nieprzekraczalną umożliwi większą elastyczność w zakresie zagospodarowania działki nr ew. 78/1, zwłaszcza w odniesieniu do fragmentu położonego pomiędzy przyszłą zabudową, a ogólnodostępnym ciągiem. Ten fragment terenu winien stanowić funkcjonalno-przestrzenne uzupełnienie przestrzeni publicznej (miejsca postojowe, zieleń) i wiązać się z przylegającą zabudową (wejścia do budynków, witryny usług). Powyższe jest szczególnie istotne ze względu na ograniczenia wynikające z kształtu i proporcji działki.

Ad. 5. Zabezpieczenie obsługi komunikacyjnej nieruchomości z ulic: Piotrkowskiej i Sienkiewicza jest konieczne ze względów realizacyjnych planowanej inwestycji. Budowa ciągu publicznego niekoniecznie zsynchronizowana w czasie z zamierzeniem inwestycyjnym nie może blokować jego realizacji. Należy podkreślić, że wnioskowany sposób obsługi komunikacyjnej został określony w uzyskanej decyzji nr DAR-UA-VI.1957.2013 o warunkach zabudowy.

Ad. 6. Wnioskowane ustalenie dotyczące wykluczenia lokalizacji zapleczy i dostaw towarów do zabudowy tworzącej obudowę publicznej przestrzeni zdaniem spółki, wynika z konieczności nadania jej odpowiedniej rangi.

Jednocześnie zwraca się uwagę, że wobec ustalenia dla ciągu 5.KDY głównej funkcji pieszo-rowerowej i wymogu kształtowania od tej strony frontu zabudowy, a nie zaplecza, dla ciągu 4.KDY podstawową funkcją będzie obsługa komunikacją samochodową terenów 5.4.MW/U i 5.3.U (również w zakresie dostaw towarów). Wówczas całkowicie bezzasadne jest prowadzenie w ciągu 4.KDY ciągu pieszo-rowerowego (zielone kropki na rysunku planu), który ponadto przekracza, wbrew wszelkim zasadom bezpieczeństwa, ul. Piotrkowską (linia szybkiego ŁTR) w niewielkiej odległości od skrzyżowania.

Ad. 7. Wnioskowana zmiana wskaźników wynika z zamierzeń inwestycyjnych właściciela działki.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1 oraz 3 lit. e. Uwaga nie została uwzględniona. Ustalony w projekcie planu przebieg drogi 5KDD – brakującego elementu układu przestrzeni publicznych pomiędzy ulicą Tylną a aleją PCK – wyznaczony został w linii prostej przez niezabudowane fragmenty działek. Zmiana zaproponowana w uwadze spowodowałaby nieuzasadniony wzrost nakładów finansowych przez konieczność wyburzenia zabudowy na sąsiedniej nieruchomości oraz realizację dodatkowych poszerzeń.

Ad. 2. Uwaga nie została uwzględniona. Droga dojazdowa 5KDD stanowi ważny element zarówno struktury projektowanego systemu przestrzeni publicznych obszaru jak i lokalnej obsługi komunikacyjnej tej części miasta. Realizacja drogi będzie miała istotny wpływ na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej terenów przyległych. Z tego względu droga ta powinna pozostać drogą publiczną, ogólnodostępną, której urządzenie i wyposażenie będzie dopasowane do jej znaczenia i funkcji.

Ad. 3 lit. a. Uwaga nie została uwzględniona. Szerokość drogi dojazdowej 5KDD zostanie skorygowana, jednak do wartości 12 m w liniach rozgraniczających. Zachowanie odpowiedniej szerokości terenu zapewnia możliwość realizacji szpaleru drzew i dodatkowego wyposażenia, co wpłynie na podniesienie jakości przestrzennej tej drogi.

Ad. 3 lit. b, c, d, e i f. Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu miejscowego nie ogranicza możliwości wyboru szczegółowych rozwiązań technicznych. Jednocześnie forma zagospodarowania terenu oraz zagadnienie organizacji ruchu pozostaje w kompetencji zarządcy drogi i nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Ad. 4. Uwaga została uwzględniona wyłącznie w części dotyczącej zmiany linii zabudowy od północnej strony działki ewidencyjnej nr 78/1 na odcinku od domu rezydencjonalnego Karola Königa w kierunku wschodnim. Uwaga została nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany linii zabudowy na fragmencie od strony Sienkiewicza. Ze względu na docelowy układ przestrzenny ulicy Sienkiewicza oraz potrzebę kształtowania harmonijnego przedpoła terenu 5.5.U, który jest szczególnie wyeksponowany w strukturze miasta, wschodnia część terenu 6.1.MW/U wymaga jasnej definicji w zakresie lokalizacji zabudowy, która określona jest za pomocą linii zabudowy obowiązującej. Pozostała część linii zabudowy zostanie skorygowana w projekcie planu na odcinku do domu rezydencjonalnego Karola Königa.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 17 listopada 2015 r.,
- dotyczy ul. Wólczańskiej oraz terenu leżącego przy ul. Ks. Bp. W. Tymienieckiego 6.

Pan Jarosław Jatzak w swojej uwadze podnosi, że poszerzenie ulicy Wólczańskiej do dwóch pasów w jedną stronę indukuje ruch samochodów w dzielnicy Śródmieście. Zdaniem zainteresowanego kierowcy zamiast używać dalszej alei Politechniki, przy której nie ma aż tylu zabudowań mieszkalnych (przez co ruch nie jest tak uciążliwy dla mieszkańców), będą bardziej skłonni korzystać z poszerzonej ulicy Wólczańskiej, która jest bliżej wielu celów podróży. Autor uwagi zauważa, że taki obraz (w szczycie komunikacyjnym – zakorkowanej i zanieczyszczonej dużo bardziej niż teraz, poza szczytem – ruchliwej i niebezpiecznej do przekraczania przez pieszych) z całą pewnością nie zachęci nowych mieszkańców do osiedlania się w tym miejscu, a tych, którzy już są – do pozostania na niej. Składający uwagę podnosi, że istnieje duże ryzyko, że zmieni się ona, mówiąc kolokwialnie, w „ściek komunikacyjny”. Zainteresowany uważa za błędne traktowanie ulicy Wólczańskiej jako przedłużenia alei Kościuszki. Ponadto wskazuje, że ruch z alei Kościuszki powinien zostać wyprowadzony na aleję Politechniki, która jest do niego przystosowana ukształtowaniem zabudowy leżącej przy niej. Zdaniem składającego uwagę wybór podróży ulicą Wólczańską powinien być niejako „karany”, aby korzystali z niej tylko Ci, którzy muszą (nie dotyczy to oczywiście transportu zbiorowego, pieszego i rowerowego jako dużo mniej uciążliwego). W związku z powyższym, autor uwagi wnioskuje o zapisanie przekroju ulicy Wólczańskiej jako 1 jezdni z 2 pasami ruchu.

Składający uwagę odniósł się również do kwestii ustalenia liczby miejsc parkingowych dla samochodów dla budynków nowo projektowanych. Autor uwagi podnosi, że maksimum miejsc dla parkowania samochodów osobowych znacząco odbiega od dotychczasowych ustaleń w planach dla okolicy opracowywanego obszaru tj. sąsiedztwa skrzyżowania Kilińskiego i Orlej lub w kwartałach przylegających do północnego odcinka ulicy Piotrkowskiej. Zainteresowany zaznacza, że jest to wciąż obszar ścisłego centrum miasta, znakomicie obsługiwany przez komunikację zbiorową, co jednak ważniejsze, potrzeba pokonywania znacznych odległości występuje bardzo rzadko (dotyczy w zasadzie tylko i wyłącznie dojazdów do dzielnic przemysłowych, które notabene również są obsługiwane przez transport zbiorowy). Autor uwagi wskazuje, że jedynie obszar pomiędzy ulicami Sienkiewicza a Kilińskiego ma drogę dojazdu do przystanku tramwajowego dłuższą niż 500 m

(bliżej są jednak przystanki autobusowe). Ponadto zaznacza, że polityka parkingowa stanowi istotny element całej strategii transportowej miasta, co już od dawna zauważono w miastach Europy Zachodniej. Zdaniem składającego uwagę takie zapisy (dużo bardziej restrykcyjne niż w Łodzi ustalane są jednak także np. w Warszawie). Ponadto wskazuje, że bardzo trudno jest zniechęcić do korzystania z pojazdów indywidualnych (co jest konieczne dla zagwarantowania wysokiej jakości życia mieszkańcom śródmieścia), gdy pozwala się na bezpłatny postój tak wielu osobom. Autor uwagi wnioskuję o obniżenie maksymalnych wskaźników w zakresie ilości miejsc postojowych dla samochodów do wskaźników ustalonych dla planu „Dawny browar Gustawa Keilicha z budynkiem mieszkalnym – Orle 25”. Zdaniem autora uwagi innym rozwiązaniem może być podzielenie planu na obszary obowiązywania określonych wskaźników w zależności od bliskości przystanku tramwajowego.

Składający uwagę wnioskuję o zmianę zapisu dotyczącego przeznaczenia podstawowego z zabudowy usługowej na zabudowę usługową lub wielorodzinną. Zainteresowany podnosi, że jest to budynek historycznie wybudowany jako mieszkalny wielorodzinny i nie rozumie dlaczego ma się to zmienić, zwłaszcza biorąc pod uwagę układ ścian konstrukcyjnych budynku, który bez gruntowej przebudowy uniemożliwia zastosowanie wolnego planu, który jest dziś normą w inwestycjach biurowych. Autor uwagi jest zdania, że zapis o konieczności ulokowania lokali usługowych w parterze budynku jest korzystny, ale zarazem wystarczający dla tego budynku.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zmiany ustalonego dla terenu 2KDZ przekroju ulicy na 1 jezdnię z 2 pasami ruchu. Określony w projekcie planu przekrój drogi zbiorczej 2KDZ, to jest ulicy Wólczańskiej, ustalony jako: *1/4 - jedna jezdnia, cztery pasy ruchu*, wynika z przyjętej polityki transportowej miasta, zmniejszenie parametrów technicznych tej drogi nie jest więc możliwe.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej zmiany maksymalnych wskaźników w zakresie realizacji miejsc postojowych dla samochodów poprzez ich obniżenie do wskaźników ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dawnego browaru Gustawa Keilicha z budynkiem mieszkalnym, położonego w Łodzi przy ulicy Orlej 25 lub ustalenie wskaźników w zależności od odległości od przystanku komunikacji tramwajowej. Wskaźniki w zakresie realizacji miejsc postojowych dla samochodów dla określane są w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań przestrzennych danego obszaru wraz z uwzględnieniem docelowego przeznaczenia wyznaczonych w jego ramach terenów. Wskaźniki ustalone w projekcie planu dobrane zostały indywidualnie. Jednocześnie determinowanie wartości wskaźnika w zależności od odległości od przystanku komunikacji publicznej jest rozwiązaniem wadliwym w swojej konstrukcji prawnej ze względu na fakt, że lokalizacja przystanków może ulegać zmianie.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 24 stycznia 2017 r. do 21 lutego 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 7 marca 2017 r. wpłynęło 15 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5610/VII/17 z dnia 27 marca 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 7 lutego 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami 2.3.ZP, 2.2.MW/U, 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański na wstępie swojej uwagi określają, że dotyczy ona treści uwagi nr 1 z dnia 04.11.2015 r., złożonej przez zainteresowanych w dniu 12.11.2015 r., będącej jednocześnie uwagą nr 5 w Zarządzeniu Nr 2448/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański podtrzymują treść uwagi nr 1 z dnia 04.11.2015 r. złożonej w dniu 12.11.2015 r. i wnoszą o jej uwzględnienie.

W treści ww. uwagi Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wnioskują o powiększenie obszaru 2.3.ZP do historycznej szerokości, tj. do 80 m od strony ul. Piotrkowskiej, zgodnie z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. Autorzy uwagi informują, że nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 235/241 została podzielona decyzjami Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości o numerach: GKI.II 250/2008 z dnia 30.09.2008 r., GKI.II 95/2010 z dnia 07.06.2010 r. oraz 2 DG.G.98.2012 z dnia 25.05.2012 r. Składający uwagę zaznaczają, że stało się to niezgodnie z art. 94 pkt. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, więc plan nie odpowiada przepisom prawa. Według zainteresowanych wszelkie przekształcenia geodezyjne na terenie objętym planem (zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/780/08 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Brzeźnej, Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej i Radwańskiej oraz alei: Tadeusza Kościuszki, Adama Mickiewicza i Marszałka Józefa Piłsudskiego) były zakazane do czasu uchwalenia planu. Autorzy uwagi dodają, że zmiana zakresu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiła uchwałą Nr XLVIII/981/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12.09.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tyłnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego. Składający uwagę są zdania, że podział nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 jest sprzeczny z Rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16.02.2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź – wielokulturowy

krajobraz miasta przemysłowego” (Dz. U z 2015r. poz. 315). Zainteresowani zaznaczają, że nieruchomość przy ul. Piotrkowskiej 235/241 nigdy nie była zabudowana w XIX wieku. Ponadto informują, że początkowo przedmiotowa nieruchomość była własnością rodziny Silbersteinów, a przed I wojną Światową była własnością rodziny Kołaczekowskich, zaś jej obszar stanowił 4 działki ewidencyjne o szerokości 20 m od strony ul. Piotrkowskiej o głębokości do obecnej ul. Wólczańskiej.

W uzupełnieniu do powyższej uwagi Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wskazują, że zabudowa terenów obecnie otwartych i nieuzbrojonych spowoduje znaczące uszczelnienie powierzchni gruntu i w konsekwencji zmniejszenie chłonności wód opadowych. Jako przykład nieuwzględnienia opadów burzowych na analizowanym terenie autorzy uwagi podają zatopienie omawianego terenu latem 2016 r., następnie formułując stwierdzenie: *żadna kanalizacja deszczowa nie odprowadzi wszystkich wód opadowych*. Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański uważają, że brak jest konsekwencji działania Prezydenta Miasta Łodzi w kwestii rozszczelnienia powierzchni centrum Łodzi. Według zainteresowanych przykładem tej niekonsekwencji jest podpisanie w dniu 01.02.2017 r. przez Prezydenta Miasta Łodzi oraz rektorów Uniwersytetu Łódzkiego i Politechniki Łódzkiej listu intencyjnego dotyczącego współpracy na rzecz poprawy jakości wód powierzchniowych w mieście. Autorzy uwagi zaznaczają, że zmniejszenie terenu obecnie istniejącego skweru spowoduje jego degradację. Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański następnie podają, że dla zachowania historycznego wyglądu tego terenu należy utrzymać szerokość 80 m tego skweru od strony ul. Piotrkowskiej, podkreślając jednocześnie, że część tego terenu stanowi droga dojazdowa do budynku przy ulicy Piotrkowskiej 235/241 i do obsługi hotelu. W końcowej części uwagi zainteresowani formułują opinię, że *przejęcie tego terenu przez miasto jako skweru ogólnodostępnego przy jednoczesnej wymianie gruntów od strony ul. Kościuszki z przeznaczeniem na parking dla mieszkańców budynku Piotrkowska 235/241 byłoby częściową naprawą podjętych niezgodnie z prawem decyzji podziałowych terenów SM „Śródmieście”*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Powiększenie terenu 2.3.ZP do pełnej, wskazanej w uwadze szerokości wynoszącej około 80 m wymagałoby korekty linii rozgraniczających tereny 2.1.MW/U oraz 2.3.ZP, która ograniczyłaby w znacznym stopniu możliwość realizacji zabudowy przyległej do północnej granicy terenu 2.3.ZP. Przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich w projekcie planu ustalone zostały zgodnie z proponowaną strukturą przestrzenną obszaru. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Zabudowa ta, rozumiana jako swego rodzaju oprawa istniejącego terenu zieleni ogólnodostępnej, stanowi ważny element wpływający na zachowanie bezpieczeństwa. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej i przyjaznej użytkownikom. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej

wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego, prywatnego właściciela działek, które stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Ponadto Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 2015 r. w sprawie uznania za pomnik historii „Łódź - wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”, obejmujące wybrane fragmenty miasta, nie przesądza o możliwości realizacji zabudowy, definiując w § 2 jedynie cele ochrony, takie jak *zachowanie wartości historycznych, artystycznych i naukowych, materialnych i niematerialnych (...)*. Wskazana w uzupełnieniu uwagi problematyka odprowadzania wód opadowych i roztopowych uwzględniona jest w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz zagospodarowywania nieruchomości, a także za sprawą prawa lokalnego gminy – *Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi* (Uchwała Nr XIX/239/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 września 2003 r.). Projekt miejscowego planu sporządza się zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego zagospodarowania terenu, nie może on być zatem narzędziem regulacji żądań, jak wskazano w końcowej części uwagi. Plan miejscowy nie określa też formy i procesu zamiany gruntów.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 7 lutego 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami 2.3.ZP, 2.2.MW/U, 2.1.MW/U, a także 2KDW, 2.4.U/KS.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański na wstępie swojej uwagi określają, że dotyczy ona treści uwagi nr 2 z dnia 04.11.2015 r., złożonej przez zainteresowanych w dniu 12.11.2015 r., będącej jednocześnie uwagą nr 6 w Zarządzeniu Nr 2448/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański podtrzymują treść uwagi nr 2 z dnia 04.11.2015 r. złożonej w dniu 12.11.2015 r. i wnoszą o jej uwzględnienie.

W treści ww. uwagi Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bogdan Czekański wnioskują o wprowadzenie zakazu zabudowy kubaturowej w terenach 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.ZP, 2KDY i 2.4.U (oznaczone symbolami 2KDW oraz 2.4.U/KS w projekcie planu udostępnionego w ramach drugiego wyłożenia do publicznego wglądu). Jako przedmiot uwagi określają: *zakaz zabudowy na obszarze nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 wynikający z decyzji będącej w obiegu prawnym Rejonowego Zarządu Gospodarki Terenami w Łodzi znak RZGT III-8224/1/155 z dnia 15.08.1976r., aktu notarialnego z dnia 18.10.1976 r. Repetytorium A nr 1-5732/76 Dziennik KW nr IV-5543/76 oraz przepisów art. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 5, art. 6 i art. 7 ustawy Prawo*

budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 12, § 18.1, §19, §22.1, § 23, § 25, §39 i §40.

W uzupełnieniu do powyższej uwagi jej autorzy wyrażają opinię: *uzasadnienie odrzucenia wniosku przez Prezydenta Miasta Łodzi Zarządzeniem nr 2448/VII/15 z dnia 07.12.2015 r. świadczy o nieliczeniu się z potrzebami oraz oczekiwaniami obecnych mieszkańców tego terenu.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Wskazane w uwadze tereny 2.1.MW/U, 2.2.MW/U i 2.4.U/KS zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej, rozumianego jako *obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną (...) dla tożsamości miasta.* Ponadto, tereny 2.1.MW/U oraz 2.2.MW/U charakteryzują się wysokim stopniem zainwestowania oraz dużym udziałem zabudowy historycznej, zaś teren 2.4.U/KS pozostaje ważnym obszarem z punktu widzenia kształtowania harmonijnej oprawy przestrzennej przedłużenia al. Kościuszki. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy w ww. terenach śródmiejskich nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia przyjętej strategii rozwoju przestrzennego miasta zapisanej na kartach „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). W pozostałych wymienionych w uwadze terenach zabudowa dopuszczona jest wyłącznie w ramach przeznaczenia uzupełniającego, ustalonego dla drogi wewnętrznej 2KDW jako parkingi kubaturowe podziemne, zaś dla terenu zieleni urządzonej 2.3.ZP jako tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w ilości nie większej niż 2 obiekty w terenie. Wprowadzenie zakazu zabudowy ograniczającego możliwość realizacji funkcji parkingowej w terenie o wiodącym przeznaczeniu komunikacyjnym (droga wewnętrzna) oraz drobnych usług w terenach zieleni publicznej jest bezzasadna.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 7 lutego 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami 2.3.ZP, 2.2.MW/U, 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański na wstępie swojej uwagi określają, że dotyczy ona treści uwagi nr 4 z dnia 04.11.2015 r., złożonej przez zainteresowanych w dniu 12.11.2015 r., będącej jednocześnie uwagą nr 8 w Zarządzeniu Nr 2448/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański podtrzymują treść uwagi nr 4 z dnia 04.11.2015r. złożonej w dniu 12.11.2015 r. i wnoszą o jej uwzględnienie.

W treści ww. uwagi Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański podnoszą, że projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z uchwałą Nr XV/180/03 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11.06.2003 r. w sprawie zasad udzielania bonifikat przy sprzedaży przez Miasto Łódź niektórych nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i uchwałą Nr XXVIII/420/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 07.04.2004 r. zmieniającą ww. uchwałę, a także z zarządzeniem Nr 3476/V/09 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20.08.2009 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Łodzi na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego – Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” oraz ogłoszenia ich wykazu – wykaz nr 5.

W uzupełnieniu do powyższej uwagi jej autorzy stwierdzają, że uchwała o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie może być sprzeczna z innymi uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi dotyczącymi przekazania gruntów przez miasto Łódź do celów uwłaszczeniowych członków SM „Śródmieście” w Łodzi. Ponadto składający uwagę informują, że sprawa niezrealizowanych uchwał Rady Miejskiej w Łodzi oraz nieprawidłowości dotyczących podziałów geodezyjnych toczy się w Prokuraturze Regionalnej w Łodzi sygn. akt RP I Ds. 30.2016.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Treść uchwał wymienionych w uwadze nie ma zastosowania do zakresu ustaleń merytorycznych planu miejscowego określonych z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.). Należy podkreślić, że plan miejscowy określa zasady kształtowania ładu przestrzennego i jest podstawowym elementem prawa lokalnego. Działania dotyczące sprzedaży nieruchomości i udzielania bonifikat finansowych są narzędziami operacyjnej gospodarki nieruchomościami i nie mogą stanowić przedmiotu planistycznych przesądzeń miejscowych.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 7 lutego 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej 235/241, obszar znajdujący się w terenach oznaczonych symbolami 2.3.ZP, 2.2.MW/U, 2.1.MW/U.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański na wstępie swojej uwagi określają, że dotyczy ona treści uwagi nr 5 z dnia 04.11.2015 r., złożonej przez zainteresowanych w dniu 12.11.2015 r., będącej jednocześnie uwagą nr 9 w Zarządzeniu Nr 2448/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański podtrzymują treść uwagi nr 5 z dnia 04.11.2015r. złożonej w dniu 12.11.2015 r. i wnoszą o ponowne rozpatrzenie tego zagadnienia.

W treści ww. uwagi Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wnioskują o rekompensatę przyrodniczą na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241. Zdaniem składających uwagę, Urząd Miasta Łodzi powinien posadzić drzewa w gatunkach odpowiednich dla terenu Śródmieścia wraz z zakazem zabudowy kubaturowej w okolicy skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi.

Autorzy uwagi podnoszą, że dla nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 Prezydent Miasta Łodzi wydał w dniu 20.04.2012 r. decyzję nr ZZ/525/12 znak DI-OŚ-I.6131.138.2012 w przedmiocie wycinki drzew na skwerze w obszarze 2.3.ZP z jednoczesną rekompensatą przyrodniczą zobowiązującą do nasadzenia na tym terenie drzew w gatunkach – 110 szt.:

- jarząb szwedzki – 20 szt.,
- świerk srebrzysty kujący – 20 szt.,
- daglezwia – 20 szt.,
- sosna czarna – 30 szt.,
- śliwa ozdobna – 20 szt.

Jednocześnie Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wskazują, że na ww. terenie przy realizacji inwestycji kubaturowych było to niemożliwe do zrealizowania. Zdaniem składających uwagę, decyzja miała wadę prawną opisaną w art. 156 § 1 pkt. 5 kpa wynikającą z niemożliwości posadzenia 110 drzew na terenie ww. nieruchomości z równoczesną realizacją zaplanowanych inwestycji (załącznik nr 3 do decyzji z dnia 12.04.2011r. nr ZZ/162/11). Zainteresowani nadmienają, że pomimo prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi X Wydziału Gospodarczego z dnia 05.07.2011 r. Sygn. Akt XGC 330/11 zakazującego wycinki drzew, zostały one wycięte bez nasadzeń rekompensacyjnych. Ponadto zainteresowani wskazują, że decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/525/12 z dnia 20.04.2012r. została uchylona wyrokiem WSA w Łodzi z dnia 30.04.2013r. sygn. akt II SA/Łd 1009/12. Autorzy uwagi informują, że Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 14.11.2014 r. sygn. akt II OSK 2040/13 oddalił skargę kasacyjną SKO w Łodzi. Pani Małgorzata Tatara-Czekańska i Pan Bohdan Czekański wyrażają opinię, że po bezprawnym wydaniu decyzji przez Prezydenta Miasta Łodzi pozostały skutki w postaci szkody w środowisku przez bezprawną wycinkę drzew na nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

W uzupełnieniu do powyższej zamieszczonej treści autorzy uwagi stwierdzają, że likwidacja tak dużej ilości wysokiej zieleni w związku z realizacją przedłużenia al. Kościuszki oraz bezprawną wycinką drzew na skwerze przy ul. Piotrkowskiej 235/241 spowodowała zmniejszoną chłonność wód opadowych, co można było zaobserwować latem 2016 r. Dalsze zabetonowanie gruntu przez możliwość realizacji nowych budynków, dróg, ścieżek rowerowych i chodników spowoduje znaczne pogorszenie retencji wód.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej rekompensaty przyrodniczej. Projekt planu nie ogranicza możliwości realizacji nasadzeń drzew. Jednocześnie zagadnienie nakazu rekompensaty przyrodniczej nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej wprowadzenia zakazu zabudowy

kubaturowej w okolicy skweru przy ul. Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi. Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego skwer przy ul. Piotrkowskiej 235/241 oraz jego sąsiedztwo stanowią tereny obszaru funkcjonalnego ulicy Piotrkowskiej, rozumianego jako *obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim wyodrębniony z zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną (...) dla tożsamości miasta*. Wskazany w uwadze obszar w większości charakteryzuje się wysokim stopniem zainwestowania oraz dużym udziałem zabudowy historycznej, zaś wchodzące w jego skład tereny niezabudowane, usytuowane wzdłuż projektowanego przedłużenia al. Kościuszki czy w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni urządzonej 2.3.ZP, pozostają ważnym elementem kształtowania harmonijnej oprawy przestrzennej przestrzeni publicznych. Wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy w ww. terenach śródmiejskich nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia przyjętej strategii rozwoju przestrzennego miasta zapisanej na kartach „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.). Należy również zauważyć, że w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, do jego treści wprowadzono wiele zmian, w szczególności ograniczenie możliwości realizacji inwestycji budowlanych w sąsiedztwie wskazanego w uwadze terenu (ograniczenie terenów wyznaczonych pod zabudowę od strony terenu 2.3.ZP i od strony przedłużenia alei Kościuszki, wprowadzenie przestrzeni umożliwiającej realizację większej ilości miejsc postojowych w odpowiednim standardzie przestrzennym podnoszącym jakość i wartość miejsca). Wprowadzone zmiany miały charakter kompromisowy, poprawiający jakość przestrzeni miejskiej (np. kształtowanie prawidłowego styku pomiędzy własnością publiczną i prywatną, stworzenie lokalnych warunków mieszkaniowych dla użytkowników omawianego miejsca).

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 8 lutego 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Abramowskiego 25, działki ewidencyjne o numerach 129/2 i 139/40 w obrębie S-8.

Pan Błażej Ciarkowski, występujący w imieniu spółki MAARAN, w swojej uwadze wskazuje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Abramowskiego w Łodzi przewiduje utrzymanie zwartego charakteru zabudowy w południowej pierzei za wyjątkiem działki przy Abramowskiego 25, gdzie proponowane jest zachowanie dotychczasowego układu przestrzennego. Zdaniem składającego uwagę, zasadność takiego rozwiązania budzi wątpliwości.

Autor uwagi informuje, że południową pierzeję ulicy wypełniają kamienice wzniesione w przeważającej większości tuż przed I wojną światową, następnie dodaje, że budynek przy Abramowskiego 25 został wzniesiony w 1910 roku według projektu inż. Szereszewskiego i od samego początku stanowił własność Parafii Polskich Baptystów. Pan Błażej Ciarkowski ocenia, że *fakt ten mógł mieć decydujący wpływ na odmienny charakter wykorzystania tej działki, różniący się zabudową od pozostałych budynków na tej ulicy, która ponadto w porównaniu do uporządkowanego układu sąsiednich kamienic, jest niespójna i dość przypadkowa*. Powołując się na archiwalny plan miasta Łodzi z lat 20. XX wieku, który prezentuje schematycznie ujętą zabudowę wypełniającą całą pierzeję, składający uwagę domniemuje, iż *koncepcja taka była proponowana, a "lukę" w zabudowie uważano za rozwiązanie o charakterze tymczasowym*.

W dalszej części uwagi Pan Błażej Ciarkowski nadmienia, że w latach 50. XX wieku rozebrano oficyny towarzyszące kamienicom wzdłuż południowej pierzei ul. Abramowskiego, a na ich tyłach wybudowano ciąg komórek (tzw. „katakumby”). Składający uwagę zaznacza, że w tym okresie zaczęto też wykorzystywać niezabudowany fragment posesji pod numerem 25 jako samowolne przejście. Autor uwagi wyraża opinię, że *rozwiązanie to było jednak wtórne i o prowizorycznym charakterze, wynikające z usankcjonowania stanu zastanego, a nie zamysłu projektantów.*

Zdaniem zainteresowanego utrzymanie obecnego układu zabudowy na posesji przy Abramowskiego 25 uniemożliwia uzupełnienie pierzei, a tym samym dopełnienie jej zwartej kompozycji, która była proponowana już w latach 20. XX wieku. Składający uwagę informuje, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność prywatną i z tego względu niemożliwe jest utrzymanie jakiegokolwiek ogólnodostępnego pasażu prowadzącego do terenów zielonych na tyłach budynków. Następnie autor uwagi zaznacza, że pozostałe budynki znajdujące się w południowej pierzei ulicy posiadają niezależny dostęp do ww. terenów.

Pan Błażej Ciarkowski w swojej uwadze proponuje rozwiązanie polegające na realizacji nowego budynku frontowego w linii zabudowy pierzei o gabarytach (wysokość, kubatura) odpowiadających gabarytom sąsiednich kamienic oraz zachowanie istniejącego budynku figurującego w gminnej ewidencji zabytków, wraz z przywróceniem mu oryginalnych walorów artystycznych. Składający uwagę zaznacza, że intencją inwestora oraz projektanta jest realizacja nowego budynku frontowego o nowoczesnej formie, która będzie wpisana w historyczny kontekst otoczenia, ponadto pozwoli na uwydatnienie walorów zabytkowego obiektu znajdującego się w granicach przedmiotowej nieruchomości. Autor uwagi informuje jednocześnie, że istniejąca w północno-zachodniej części działki nieprzedstawiająca żadnej wartości architektonicznej stacja transformatorowa została by rozebrana i odbudowana jako integralny element nowej zabudowy o wysokich wartościach estetycznych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Zgodnie z art. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), za podstawę działań planistycznych przyjmuje się ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, *zaś ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne.* Należy zaznaczyć, że ustawodawca nie narzuca więc na sporządzającego projekt planu miejscowego obowiązku kontynuacji pierwotnych założeń kompozycyjnych zastanego układu przestrzennego, które często pozostają w sferze domysłu, wymaga zaś stosowania rozwiązań najkorzystniejszych z punktu widzenia zasad określonych we wstępie. Ulica Abramowskiego pomiędzy skrzyżowaniami z ulicami Sienkiewicza i Kilińskiego mierzy ok. 490 m długości, zaś nieruchomość pod numerem 25, usytuowana niemalże w połowie długości ulicy, stanowi jedyną posesję zabudowaną w układzie oficynowym z otwarciem w stronę terenu zieleni publicznej oznaczonej symbolem 6.3.ZP (Pasaż Abramowskiego). Pozostawienie w przedmiotowej lokalizacji *status quo* podnosi różnorodność architektoniczną ulicy nie zaburzając jej obecnego charakteru. Możliwości inwestycyjne na przedmiotowej posesji zachowane są poprzez dopuszczenie nadbudowy budynku ewidencyjnego oznaczonego

symbolem E44 oraz dopuszczenie realizacji zabudowy w pasie przylegającym do wschodniej ściany budynku ewidencyjnego na działce sąsiedniej, oznaczonego symbolem E43. Jednocześnie projekt planu na obecnym etapie procedury nie przesądza w swoich ustaleniach o organizacji ogólnodostępnego przejścia, wyznaczając jedynie za pomocą linii zabudowy strefy, w których realizowana może być zabudowa.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 9 lutego 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 198/200, działki ewidencyjne o numerach 17/14, 20/16, 17/13 i 14/13.

Pani Beata Blanckenstein wnosi o uwzględnienie projektu złożonego do wydania decyzji o warunkach zabudowy przez architekta Marka Solnicę w jej imieniu lub wnosi o zmianę działek 17/14, 20/16, 17/13, 14/13 na działkę obejmującą planowany teren 1.3.U. Składająca uwagę dodaje, że w przypadku realizacji ww. zamiany wnioskuje także o rozszerzenie przeznaczenia terenu 1.3.U o tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez sformułowanie następującego postulatu: *wnoszę o zmianę użytkowania na mieszkaniówkę, użytkowe a nie wyłącznie użytkowe do wysokości 21-35 jak w projekcie planu.*

W swojej uwadze Pani Beata Blanckenstein zawarła następujące stwierdzenie: *Nie wyrażam zgody na wszczynanie dalszych postępowań wywłaszczeniowych jedynie na potrzeby planu zagospodarowania.*

Autorka uwagi również informuje, że *ze względu na planowane nieużytkowanie części działki 14/13 na cele na które została w 1949 r. wywłaszczona, wystąpi o jej zwrot.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej dostosowania ustaleń planu w celu uzyskania zgodności z projektem złożonym do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na brak ostatecznego sprecyzowania przedmiotowego projektu w toku procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy, nie jest możliwe jednoznaczne stwierdzenie do której wersji koncepcji architektonicznej odnosi się powyższa uwaga. Niemniej jednak projekt w swojej pierwotnej formie był przedmiotem analizy na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, która wskazała na kolizje z ustaleniami wynikającymi ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (na przykład w zakresie wysokości) oraz z wymogami kształtowania tej przestrzeni. Należy wyjaśnić, że zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy, określające parametry inwestycyjne wyłącznie dla jednej działki budowlanej, różnią się w sposób znaczny od zasad konstruowania planu miejscowego, którego głównym założeniem jest kształtowanie ładu przestrzennego i prawidłowa organizacja tkanki miejskiej jako całości. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), plan miejscowy nie może także naruszać ustaleń studium. Projektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w tym wprowadzanie nowych elementów takich jak brakujące odcinki układu drogowego, odbywa się przy zachowaniu wielu wytycznych z zakresu projektowania urbanistycznego. Teren 1KDZ, czyli projektowane przedłużenie alei Kościuszki, stanowi

istotny element systemu komunikacyjnego oraz systemu przestrzeni publicznych będąc ważnym punktem węzłowym komunikacji pieszej i kołowej – układ ten nie jest tożsamy z rozwiązaniami proponowanymi w kolejnych wersjach projektu, stanowiących załącznik do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zamiany nieruchomości. Zagadnienie zamiany nieruchomości nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej rozszerzenia przeznaczenia podstawowego o tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana nie jest możliwa ze względu na szczególne znaczenie terenu I.3.U i jego wyeksponowanie w strukturze miasta. W związku z powyższym w przedmiotowym obszarze powinna powstać zabudowa o szczególnych walorach architektonicznych, wyróżniająca się wysokim standardem rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej nie znajduje także uzasadnienia ze względu potencjalną uciążliwość wynikającą z projektowanego układu komunikacyjnego przedłużenia alei Kościuszki.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 9 lutego 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 198/200, działki ewidencyjne o numerach 17/14, 20/16, 17/13 i 14/13.

Pani Beata Blanckenstein w swojej uwadze wnosi o uwzględnienie projektu złożonego do wydania decyzji o warunkach zabudowy przez architekta Marka Solnicę w jej imieniu.

W swojej uwadze Pani Beata Blanckenstein zawarła następujące stwierdzenie: *Nie wyrażam zgody na wszczynanie dalszych postępowań wywłaszczeniowych jedynie na potrzeby planu zagospodarowania.*

Autorka uwagi również informuje, że ze względu na planowane nieużytkowanie części działki 14/13 na cele na które została w 1949 r. wywłaszczona, wystąpi o jej zwrot.

Uwaga opatrzona została adnotacją: *Wniosek!! Do rozpatrzenia w trybie k.p.a. orzeczeniem administracyjnym z pouczeniem, oraz 1) wnoszę o połączenie całej dokumentacji.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej dostosowania ustaleń planu w celu uzyskania zgodności z projektem złożonym do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na brak ostatecznego sprecyzowania przedmiotowego projektu w toku procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy, nie jest możliwe jednoznaczne stwierdzenie do której wersji koncepcji architektonicznej odnosi się powyższa uwaga. Niemniej jednak projekt w swojej pierwotnej formie był przedmiotem analizy na etapie sporządzania projektu planu miejscowego, która wskazała na kolizje z ustaleniami wynikającymi ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (na przykład w zakresie

wysokości) oraz z wymogami kształtowania tej przestrzeni. Należy wyjaśnić, że zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy, określające parametry inwestycyjne wyłącznie dla jednej działki budowlanej, różnią się w sposób znaczny od zasad konstruowania planu miejscowego, którego głównym założeniem jest kształtowanie ładu przestrzennego i prawidłowa organizacja tkanki miejskiej jako całości. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), plan miejscowy nie może także naruszać ustaleń studium. Projektowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, w tym wprowadzanie nowych elementów takich jak brakujące odcinki układu drogowego, odbywa się przy zachowaniu wielu wytycznych z zakresu projektowania urbanistycznego. Teren IKDZ, czyli projektowane przedłużenie alei Kościuszki, stanowi istotny element systemu komunikacyjnego oraz systemu przestrzeni publicznych będąc ważnym punktem węzłowym komunikacji pieszej i kołowej – układ ten nie jest tożsamy z rozwiązaniami proponowanymi w kolejnych wersjach projektu, stanowiących załącznik do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nie została także uwzględniona w części dotyczącej rozpatrzenia uwagi w trybie k.p.a. Procedura planistyczna nie jest postępowaniem w sprawie indywidualnej, rozstrzyganej w formie decyzji administracyjnej, regulowanej przepisami kodeksu postępowania administracyjnego, lecz jest to procedura legislacyjna, której celem jest sporządzenie i uchwalenie aktu prawa miejscowego w postaci planu miejscowego. Udział społeczeństwa w procedurze planistycznej nie podlega ustaleniom kodeksu postępowania administracyjnego, ale zapisom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta przewiduje możliwość składania wniosków do planu miejscowego, prawo udziału w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, prawo wnoszenia uwag do projektu planu. Prawo do wnoszenia uwag służy każdemu, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu - osobom prawnym i fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym, i nie jest uzależnione od istnienia lub naruszenia interesu prawnego osoby wnoszącej uwagę. Uwagi muszą zostać rozpatrzone w formie zarządzenia, a prezydent zachowuje te uwagi w dokumentacji planistycznej oraz przekazuje wojewodzie wykaz wniesionych uwag. Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza, prezydenta o nieuwzględnieniu wniosków do planu jak również uwag dotyczących projektu planu nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 1 marca 2017 r.,
- dotyczy skweru zieleni przy skrzyżowaniu ulic Sienkiewicza i Tylnej, znajdującego się w terenie oznaczonym symbolem 5.6.MW/U.

Pan Sebastian Szklarek występując jako przedstawiciel porozumienia trzech jednostek: Polskiej Akademii Nauk:

- Centrum Badań Molekularnych i Makromolekularnych PAN,
 - Instytutu Biologii Medycznej PAN,
 - Europejskiego Regionalnego Centrum Ekohydrologii PAN,
- a także w imieniu pozostałych użytkowników obiektów – Centralnej Biblioteki Placówek PAN w Łodzi oraz Proteon Pharmaceuticals S.A., wnioskuje o zachowanie skweru zieleni istniejącego u zbiegu ulic Sienkiewicza i ul. Tylnej.

W swojej uwadze Pan Sebastian Szklarek wnioskuje także o rozważenie alternatywnych wariantów zagospodarowania dla ww. obszaru:

- wariant I – zachowanie istniejącego skweru zieleni wraz ze zmianą organizacji ruchu na wschodniej nitce ulicy Sienkiewicza – ustanowienie ruchu jednokierunkowego, dodając, że *realizacja tego wariantu pozwoli zachować obecne korzyści wynikające z istnienia skweru oraz na realizację nowych działań wzmacniających jego znaczenie dla poprawy jakości środowiska tego obszaru - zwiększenie zdolności retencyjnych, poprawa bioróżnorodności, ograniczenie uciążliwości akustycznej,*
- wariant II – zmiana przeznaczenia terenu z MW/U na MW/U/Z wraz z odpowiednimi zapisami gwarantującymi zachowanie istniejącego skweru zieleni, wyjaśniając, że *pozwoli na zachowanie korzyści zapewnianych przez istniejący skwer.*

Autor uwagi zaznacza, że włączenie skweru zieleni przy skrzyżowaniu ulic Sienkiewicza i ulicy Tylnej do terenu oznaczonego jako 5.6.MW/U nie gwarantuje zachowania istniejącego terenu zieleni, co w ocenie zainteresowanego *będzie negatywnie wpływać na lokalne środowisko i społeczeństwo.* Pan Sebastian Szklarek podaje, że *istniejący skwer zieleni posiada zdolność retencjonowania wód opadowych spływających ulicą Sienkiewicza w kierunku południowym do ulicy Tylnej.* Składający uwagę informuje, że w ostatnich latach w wyniku intensywnych opadów woda spływająca ulicą Sienkiewicza przyczyniła się już dwukrotnie do zalania nieruchomości Polskiej Akademii Nauk (CBMiM, ERCE oraz IBM). Pan Sebastian Szklarek ocenia następnie, że istniejący skwer zieleni, po zastosowaniu odpowiednich rozwiązań do retencji wód opadowych jest w stanie zretencjonować 250 - 500 m³ objętości wód spływających ulicą Sienkiewicza, ograniczając ryzyko podtopienia nieruchomości PAN.

W dalszej części autor uwagi stwierdza, że włączenie istniejącego skweru do terenu 5.6.MW/W, może przyczynić się do likwidacji około 15 drzew, dodając, że *zapisy dotyczące udziału terenu biologicznie czynnego oraz określony w projekcie wskaźnik powierzchni zabudowy nie gwarantują, że inwestor zachowa istniejący drzewostan.* Pan Sebastian Szklarek stwierdza, że *projekt planu nie uwzględnia rekompensaty możliwego utracenia korzyści zapewnianych przez istniejący drzewostan,* wskazuje także, że *w projekcie brak jest planowanych nasadzeń wzdłuż ulicy Tylnej (po stronie północnej).*

Składający uwagę wskazuje, że w projekcie przedstawiono projektowany szpaler drzew po wschodniej stronie ulicy Sienkiewicza (zaczynając od ulicy Tylnej) w miejsce istniejącego już szpaleru drzew. Zainteresowany stwierdza, że w projekcie planu dopuszcza się zatem usunięcie istniejących w wymienionej lokalizacji drzew i utworzenie nowego szpaleru, następnie Pan Sebastian Szklarek zaznacza, że *wiąże się nie tylko z niepotrzebnymi nakładami finansowymi, ale i zmniejszeniem korzyści dla środowiska zapewnianych przez istniejący, wieloletni drzewostan.*

Autor uwagi ocenia, że planowane przywrócenie historycznego układu ulic może przyczynić się do zwiększenia natężenia hałasu na terenie Przedszkola Miejskiego nr 99, który, zgodnie z projektem planu, został wyznaczony jako obszar chroniony akustycznie. Następnie składający uwagę stwierdza, że *w obecnej chwili ruch samochodowy jest rozdzielony na drogi wokół przedmiotowego skweru, a po zmianach cały ruch samochodowy będzie przebiegał w sąsiedztwie przedszkola.*

Pan Sebastian Szklarek informuje, że zgodnie z „prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego” w analizowanym obszarze

występuje uciążliwość akustyczna, zakłócenie warunków gruntowo-wodnych, niewielka bioróżnorodność oraz kumulacja zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Zdaniem składającego uwagę *odpowiednia aranżacja istniejącego terenu zielonego może ograniczyć wszystkie wymienione problemy w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, a korzyści odniesie także lokalne społeczeństwo.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu zakłada przebudowę układu komunikacyjnego w rejonie skrzyżowania ulic Tylnej i Sienkiewicza, w wyniku której pozostający obecnie w pasie drogowym zadrzewiony teren przyłączony jest do terenu 5.6.MW/U – terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Rozwiązanie powyższe nie przesądza jednak o zachowaniu ani usunięciu przedmiotowej zieleni. Zabudowa, która może zostać zrealizowana w ww. terenie, z uwagi na jej ekspozycję w strukturze miasta, stanowi ważny element kompozycyjny w lokalnym krajobrazie oraz narzędzie kształtowania atrakcyjnej oprawy architektonicznej przestrzeni publicznych. Istotnym składnikiem docelowego zagospodarowania terenów w omawianej lokalizacji jest także zapewnienie udziału zieleni wysokiej w terenie 9KDL (ulica Sienkiewicza) – *istniejącego szpaleru drzew do zachowania w części zachodniej i projektowanego w części wschodniej.* Ustalenie w projekcie planu obowiązku realizacji szpaleru drzew wskazanego jako *projektowany* nie przesądza o likwidacji drzew istniejących, które mogą być jego częścią. Jednocześnie problematyka odprowadzania wód opadowych i roztopowych uwzględniona jest w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz zagospodarowywania nieruchomości, a także za sprawą prawa lokalnego gminy – *Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi.* Projekt planu zakłada, że wody opadowe z obszarów objętych planem będą odprowadzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, regulującymi proces przebudowy drogi zgodnie z założeniami planu miejscowego. W zakresie wniosku o ustanowienie ruchu jednokierunkowego należy wyjaśnić, że zagadnienie organizacji ruchu pozostaje w kompetencji zarządcy drogi i nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 1 marca 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 242/250.

Pan Maciej Łagiewczyk w swojej uwadze wnosi o:

- 1) o zmianę przeznaczenia podstawowego terenu 5.4.U na 5.4 MW/U oraz ustalenie dla ww. terenu wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy jak dla 5.5.MW/U;
- 2) o zmianę ustaleń dla terenu 5.6.MW/U:
 - powierzchni zabudowy – do wartości 65%,
 - współczynnika intensywności zabudowy na 4,0,
 - wysokości maksymalnej do 25 m,
 - maksymalnej liczby kondygnacji na do 7,

- wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10%,
- 3) w związku z planowaną przebudową ulicy Sienkiewicza i pokazaniem w projekcie mpzp drogi 9KDL jako terenów dróg publicznych:
 - umieszczenie w projekcie mpzp zapisu, lub w załącznikach do projektu mpzp informacji lub zapewnienia (w formie do uzgodnienia), że po zrealizowaniu projektu dotyczącego przebudowy ul. Sienkiewicza możliwe będzie uregulowanie stosunków własności poprzez zamianę terenu należącego do Piotrkowska 250 Investment sp. z o.o. oznaczonego na projekcie mpzp jako obszar 9KDL na teren należący do zasobów miasta Łodzi, przyległy do obszaru oznaczonego na projekcie mpzp jako 5.6.MW/U i nowo wytyczonej ulicy Sienkiewicza,
 - zmiana przeznaczenia ww. terenu na 9KDW, o ile postulat wyrażony w tiret pierwsze nie zostanie uwzględniony.

W odniesieniu do punktu pierwszego, Pan Maciej Łągiewczyk swojej uwadze uzasadnia, że *analiza charakteru zabudowy terenów objętych projektem planu wykazuje, że na obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z udziałem usług. Składający uwagę zaznacza, że w rejonach ulic Sienkiewicza, Tymienieckiego, Tylnej w ostatnich latach powstały kompleksy nowej zabudowy wielorodzinnej, następnie stwierdza: zapis w projekcie planu 5.5.U blokuje nam możliwość inwestowania w budynki wielorodzinne stanowiące w tej strefie miasta funkcję wiodącą, a lokalizacja w tym miejscu obiektów wyłącznie usługowych jest dla nas dużym ograniczeniem i naszym zdaniem jest nieuzasadniona funkcjonalnie i ekonomicznie.* Pan Maciej Łągiewczyk w dalszej części uwagi informuje: *w chwili obecnej nie jesteśmy w stanie jednoznacznie określić jaka będzie koniunktura oraz potrzeby rynku, w związku z tym sądzimy, że rozszerzenie zapisu dla tego terenu o funkcję MW pozwoli niezależnie od koniunktury prowadzić inwestycje na tym obszarze naszej nieruchomości z utrzymaniem charakterystycznej dla tej części miasta funkcji mieszkaniowo - usługowej.*

Składający uwagę następnie podaje, że *powyższa uwaga/wniosek nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.*

W odniesieniu do punktu trzeciego składający uwagę informuje, że jeśli postulat dotyczący zamieszczenia zapisu w projekcie planu dotyczącego uregulowania stosunków własności poprzez zamianę terenów nie zostanie uwzględniony, *wówczas nie wyrażamy zgody na to, aby teren 9KDL był terenem publicznym, tylko terenem wewnętrznym 9KDW.*

W końcowej części uwagi zawarte zostało stwierdzenie: *Zwracamy się do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej o ponowne przeanalizowanie naszych postulatów i uwzględnienie ich w Projekcie MPZP, co pozwoli na sprawne zakończenie procedury związanej z uchwaleniem nowego MPZP.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Uwaga nie została uwzględniona. W wyniku ustaleń podjętych w toku procedury planistycznej z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz w związku z jego stanowiskiem wyrażonym pismem z dnia 26 września 2016 r., ze względu na sąsiedztwo zabytku wpisanego do rejestru zabytków – dawnej Tkalni Towarzystwa Akcyjnego WYROBÓW

Bawelnianych Markusa Silbersteina, wysokość zabudowy w terenie 5.4.U utrzymana została na poziomie 10 m, odpowiadającym w przybliżeniu pierwotnej wysokości dawnego budynku fabrycznego. Tym samym wnioskowana zmiana przeznaczenia terenu 5.4.U na 5.4.MW/U, w wyniku której możliwa byłaby realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie przekraczającej podanej wysokości, nie została uwzględniona – nie mieści się w docelowych standardach zagospodarowania obszaru. W związku z podtrzymaniem ustalonego dla przedmiotowego terenu przeznaczenia oraz dopuszczalnej wysokości zabudowy, pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy zostały pozostawione bez zmian.

Ad. 2. Uwaga nie została uwzględniona. Wskaźniki zagospodarowania ww. terenu i parametry kształtowania zabudowy zostały wyznaczone adekwatnie do ustalonego przeznaczenia oraz możliwego sposobu zagospodarowania terenu. Gwarantują one zachowanie odpowiednich standardów użytkowania wskazanego terenu w przyszłości oraz poprawne ukształtowanie ładu przestrzennego.

Ad. 3. tiret pierwsze. Uwaga nie została uwzględniona. Zagadnienie zamiany nieruchomości nie mieści się w możliwym zakresie ustaleń planu miejscowego.

Ad. 3. tiret drugie. Uwaga nie została uwzględniona. Teren 9KDL jest częścią układu komunikacyjnego położonego na obszarze objętym planem i poza jego granicami, stanowi także ważny komponent projektowanego systemu przestrzeni publicznych. Skrzyżowanie ulic Sienkiewicza i Tylnej jest ważnym węzłem komunikacyjnym oraz elementem kompozycyjnym w strukturze miasta, zaś jego docelowy układ przestrzenny wymaga korekty w stosunku do stanu istniejącego, której celem jest wytworzenie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni publicznej.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 2 marca 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Brzeźnej 3, działka ewidencyjna o numerze 69/3 w obrębie S-9.

Pan Wojciech Borowczyk wnosi o wprowadzenie do projektu planu następujących zmian:

1) w § 19 ust. 3, w części tabeli zawierającej ustalenia dla zabytku oznaczonego symbolem E34 – ul. Brzeźna 3, budynek przędzalni:

- kolumna 2 – wysokość – dopuszczenie nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi (D) w miejsce zapisu zakazującego rozbudowy (A),
- kolumna 4 – dach – zniesienie zapisów zakazujących zmian w geometrii dachu („-”) w miejsce zapisu zakazującego zmiany geometrii (A),
- kolumna 5 – kompozycja elewacji frontowej – dopuszczenie przebudowy kondygnacji parteru polegającej na powiększeniu otworów przy zachowaniu ich szerokości oraz położenia i kształtu ich górnej krawędzi (D) w miejsce zapisu o zakazie przebudowy (A),
- kolumna 6 – kompozycja elewacji poza frontową – zakaz przebudowy z wyjątkiem dopuszczenia możliwości przebudowy elewacji od strony podwórza oraz elewacji bocznych (BCD), w miejsce dotychczasowego zapisu zakazującego przebudowę z wyjątkiem przebudowy elewacji polegającej na przywróceniu rozmieszczenia, kształtu i wielkości otworów zgodnie z cechami historycznymi zabytku (BE);

2) w § 19 ust. 3, w części tabeli zawierającej ustalenia dla zabytku oznaczonego symbolem

E34 – ul. Brzeźna 3, budynki w głębi posesji:

- kolumna 2 – wysokość – dopuszczenie nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi (D) w miejsce zapisu zakazującego rozbudowy (A),
 - kolumna 4 – dach – zniesienie zapisów zakazujących zmian w geometrii dachu („-”) w miejsce zapisu zakazującego zmiany geometrii (A);
- 3) w § 19 ust. 4 pkt. 2 lit. c – dopuszczenie zachowania obecnego zastanego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, lub wyznaczenie nowego wskaźnika na poziomie 0%, w procesie inwestycyjnym polegającym na budowie, rozbudowie oraz nadbudowie obiektów kubaturowych dla terenu przy ul. Brzeźnej 3.

W dalszej części uwagi Pan Wojciech Borowczyk podaje, że się dawny kompleks zakładów Augusta Hartiga, znajdujący się przy ul. Brzeźnej 3, ze względu na swoją wartość historyczną oraz układ przestrzenny, powinien być w planie miejscowym rozpatrywany niezależnie od reszty tkanki urbanistycznej. Składający uwagę informuje, że niezabudowana powierzchnia działki jest aktualnie w całości przeznaczona na układ drogowy oraz miejsca parkingowe oraz stwierdza, że *według zapisu w projekcie planu realizacja zamierzeń inwestycyjnych w postaci budowy np. stacji trafo (zwiększenie zapotrzebowania na moc w wyniku podniesienia standardu inwestycji poprzez wyposażenie jej w instalacje wentylacji mechanicznej oraz klimatyzacji) lub rozbudowy jednego z budynków istniejących (rozbudowa np. budynku parterowego przy wjeździe umożliwiłaby uzupełnienie pierzei, oraz otwarcie się z elewacją na graniczący teren zieleni miejskiej) oznaczałaby zmianę niemal połowy nawierzchni istniejącej (będącej w dobrym stanie i nie wymagającej remontu) z utwardzonej na zielen, co wiązałoby się z wysokimi dodatkowymi kosztami i prawdopodobnie wstrzymałoby inwestycję. Autor uwagi następnie dodaje, że tak duży przyrost powierzchni biologicznie czynnej zredukowałby znacznie ilość miejsc parkingowych co wpłynęłoby negatywnie na standard nieruchomości na rynku najmu powierzchni biurowych.*

W końcowej części uwagi zawarte zostało stwierdzenie: *trudno wyobrazić sobie, żeby w tej konkretnej nieruchomości uzyskiwać wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z innych źródeł niż zielen na terenie. Nieruchomość to budynki w głównej mierze zabytkowe istniejące, więc bez zielonych dachów. Z kolei wskaźniki powierzchni oraz intensywności zabudowy uniemożliwią wybudowanie nowego obiektu, którego potencjalnie zielony dach w znaczącym stopniu wypełniłby zapotrzebowanie na zielen (zysk w bilansie będzie niewielki). Jednocześnie wydaje się, że nawierzchnia, która wg stanu na dziś jest w przeważającej części utwardzona, była również nawierzchnią utwardzoną oryginalnie w czasach budowy i funkcjonowania zabytkowego kompleksu Augusta Hartiga (co poniekąd ilustruje archiwalna rycina dokumentująca kompleks fabryczny).*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Ad. 1 i 2. Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu był pięciokrotnie uzgadniany przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, był także przedmiotem wnikliwej analizy i weryfikacji miejskich służb konserwatorskich. Ustalenia dla zabytków wskazanych w uwadze zostaną podtrzymane.

Ad. 3. Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęta wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% wyznacza docelowy standard zagospodarowania terenu, obecnie zabudowanego w niecałych 43%. Wyznaczona wartość nie powinna być obniżona ze względu na dopuszczone w ww. terenie przeznaczenie podstawowe – tereny

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz ze względu na odpowiednie zagospodarowanie terenu, m. in. w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 6 marca 2017 r.,
- dotyczy terenu między wschodnią linią regulacyjną przedłużenia Alei Kościuszki a istniejącą zabudową XIV-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych.

Rada Osiedla „Katedralna” w Łodzi wnosi o rezygnację z funkcji zabudowy usługowej dla terenu między wschodnią linią regulacyjną przedłużenia Alei Kościuszki a istniejącą zabudową XIV-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych (określone w uwadze jako XII-kondygnacyjnych) i oznaczenie tego terenu jako przeznaczonego na urządzoną zieleń miejską oraz miejsca postojowe dla samochodów.

Autorzy uwagi, w wyniku konsultacji z mieszkańcami, wnioskują o wprowadzenie w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmian wynikających z treści uzasadnienia zamieszczonego poniżej.

Rada Osiedla „Katedralna” informuje, że *sposób zagospodarowania terenu wzdłuż przedłużenia Alei Kościuszki, na odcinku od ulicy Radwańskiej do ulicy Wólczańskiej całkowicie mija się z (...)oczekiwaniami*. Autorzy uwagi dodają, że dotychczas wskazany teren pełnił funkcję nieurządzonego terenu zielonego, rekreacyjnego dla mieszkańców pobliskich domów oraz stanowił miejsca postoju i parkowania samochodów mieszkańców i bardzo licznej grupy osób *mających swoje sprawy w pobliżu*. Zdaniem zainteresowanych szczególną uwagę należy zwrócić na fakt niedostatecznej ilości miejsc parkingowych dla osób korzystających z usług w miejscach przylegających do planowanego przedłużenia alei Kościuszki, do których należą Politechnika Łódzka, Szpital im. Pirogowa, Archikatedra Łódzka oraz hale Targów Łódzkich. W opinii składających uwagę proponowany plan nie uwzględnia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla wyżej wspomnianych obiektów użyteczności publicznej.

W dalszej części uwagi Rada Osiedla „Katedralna” stwierdza, że *spodziewano się projektu z ulicą nawiązującej do istniejącego odcinka Alei Kościuszki, z szerokimi chodnikami, ścieżkami dla rowerów (znaczna ilość studentów w okolicy), szerokimi pasami zieleni i zainstalowanymi urządzeniami rekreacyjnymi*. Niestety projekt *zwężającej się ulicy łamie dotychczasowy układ urbanistyczny i jest bardzo niezgrabną protezą nie rozwiązującą problemów zakończenia Alei Kościuszki*. *Cały zielony pas pomiędzy pasami ruchu powinien zostać obsadzony drzewami pomiędzy którymi powinna powstać droga rowerowa prowadząca poprzez Park im. Klepacza do całego kompleksu Politechniki Łódzkiej*. *Takie usytuowanie drogi rowerowej jest bezpieczne i nie powoduje konfliktów z ciągami pieszymi jak i komunikacyjnymi*. *Szkoda, iż plan zagospodarowania jak również projekt przebiegu ul. Kościuszki nie uwzględnia tak istotnego elementu jak komunikacja rowerowa, która ma zmniejszyć ruch samochodowy jak również wpłynąć na poprawę zdrowia mieszkańców!* *Również zielona bariera drzew rozdzielająca pasy ruchu powodowałaby zmniejszenie hałasu oraz pochłaniała ogromną ilość szkodliwych substancji i pyłów wydzielanych przez samochody*. *Takie podejście do tematu nie zwiększa kosztów inwestycyjnych a tworzy nowoczesne przestrzenne miasto, zdrowe i dające przykład przybywającym do niego studentom urbanistyki jak podchodzić do tematu Miasta Przyjaznego Mieszkańcom!*

Autorzy uwagi podają, że budowa przedłużenia Alei Kościuszki spowodowała znaczną wycinkę istniejących drzew. Rada Osiedla „Katedralna” nadmienia także, że nie została dotąd wykonana nakazana decyzją Prezydenta Miasta Łodzi nr ZZ/525/12 z dn. 20.04.2012 r. rekompensata przyrodnicza za dokonaną wycinkę, zobowiązująca do nasadzenia 110 nowych drzew. Składający uwagę spodziewali się, w *formie rekompensaty za straty w drzewostanie, zaplanowania znacznych terenów z przeznaczeniem na zieleni miejską i urządzenia rekreacyjne*. Informują, że *oprócz względów estetycznych i rekreacyjnych miałyby ona również swój udział w zmniejszaniu poziomu smogu, który jest obecnie jednym z głównych zmartwień władz większości miast*.

Rada Osiedla „Katedralna” wyraża opinię, że *projekt powinien uwzględniać stopniowe przejście z wielkomiejskiej ulicy do strefy zieleni powiązanej z Parkiem im. Klepacza i miejskimi terenami targowymi*.

Zainteresowani dodają następnie, że treść złożonej uwagi reprezentuje oczekiwania Rady Osiedla uwzględniające opinie mieszkańców zamieszkujących wspomnianą okolicę przedłużenia Alei Kościuszki.

W końcowej części uwagi zawarte zostało stwierdzenie: *wyłożony do publicznej dyskusji plan, niestety zawiera pomysł obudowania ulicy nowymi budynkami, stworzenia ulicy jakich w Łodzi dużo. Likwiduje tym samym istniejącą linię zabudowy stwarzając między planowaną zabudową a istniejącą ślepe i nieprzewietrzalne przestrzenie. Odbiera on również możliwość wykorzystania wybudowanych do tego celu w parterze istniejących wieżowców miejsc na obiekty usługowo-handlowe*.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Teren IKDZ, czyli projektowane przedłużenie alei Kościuszki, stanowi istotny element systemu komunikacyjnego oraz systemu przestrzeni publicznych. Ze względu na swoje znaczenie, wskazany w uwadze nowo realizowany fragment miasta wymaga ukształtowania z zachowaniem wysokich standardów jakości przestrzeni miejskich. Zabudowa przewidziana w terenie 2.4.U/KS jest niezbędną obudową alei i ma służyć realizacji wielu celów, m.in. tworzyć od strony alei Kościuszki fronty, takie jak usługi czy sklepy, zachęcające do użytkowania przestrzeni przez pieszych. Wyznaczenie terenów zabudowy w przedmiotowej lokalizacji jest także konieczne do stworzenia prawidłowej i przyjaznej przestrzeni miejskiej, która będzie mieć skalę i układ odpowiedni do kontynuacji obudowy i zamknięcia widokowego przestrzeni alei Kościuszki. Ponadto, zabudowa usługowa dopuszczona w terenie 2.4.U/KS ma za zadanie osłonić istniejącą zabudowę mieszkaniową w terenie 2.2.MW/U od uciążliwości akustycznej drogi zbiorczej IKDZ, wynikającej z jej funkcji komunikacyjnej. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.4.U/KS realizuje wymogi zawarte w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) dotyczące zasad kształtowania zabudowy, takie jak m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. W terenie 2.4.U/KS przewidziano możliwość realizacji miejsc postojowych poprzez ustalenie przeznaczenia podstawowego – tereny usług oraz parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne, zaś zgodnie z § 5 pkt 6 projektu planu, określono przeznaczenie dopuszczalne terenu 2.4.U/KS, tj. *możliwe do czasu*

realizacji przeznaczenia podstawowego, jako zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów w postaci parkingów powierzchniowych. W zakresie zagospodarowania terenu należy wyjaśnić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa wyłącznie podstawowe parametry drogi: klasę techniczną, szerokość w liniach rozgraniczających, liczbę pasów ruchu i dopuszczalne elementy wyposażenia. Dodatkowo w terenie IKDZ ustalono obowiązek realizacji szpalerów drzew. Należy również zauważyć, że w wyniku rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, do jego treści wprowadzono wiele zmian, w szczególności ograniczenie możliwości realizacji inwestycji budowlanych w sąsiedztwie wskazanego w uwadze terenu (ograniczenie terenów wyznaczonych pod zabudowę od strony terenu 2.3.ZP i od strony przedłużenia alei Kościuszki, wprowadzenie przestrzeni umożliwiającej realizację większej ilości miejsc postojowych w odpowiednim standardzie przestrzennym podnoszącym jakość i wartość miejsca). Wprowadzone zmiany miały charakter kompromisowy, poprawiający jakość przestrzeni miejskiej (np. kształtowanie prawidłowego styku pomiędzy własnością publiczną i prywatną, stworzenie lokalnych warunków mieszkaniowych dla użytkowników omawianego miejsca).

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 6 marca 2017 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 188, działka ewidencyjna o numerze 11/6 w obrębie S-9.

Pan Stanisław Wróblewski w swojej uwadze wnosi o:

- 1) wykreślenie z rysunku planu oznaczenia wjazdu na teren nieruchomości jako „historycznej nawierzchni do zachowania”;
- 2) wykreślenie z ewidencji zabytków oficyny willi miejskiej (E2) oraz wykreślenie wszystkich ograniczeń zakresu dopuszczalnych przekształceń budynku;
- 3) zmianę ograniczeń zakresu dopuszczalnych przekształceń gabarytów i elewacji budynku mieszkalnego willi miejskiej (E2). Dopuszczenie nadbudowy, rozbudowy, zmiany geometrii dachu oraz kompozycji elewacji po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, z zachowaniem rozróżnienia materiałowego części historycznej i nowej.

Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie, zawarte w treści uwagi:

Ad. 1. Są to betonowe płyty pochodzące z lat 50- tych XX wieku, niemające żadnych wartości historycznych. Jak widać na załączonych mapach wjazd oryginalnie znajdował się z boku posesji, więc płyty o których mowa nie mogą pochodzić z epoki Łodzi przemysłowej. Również w karcie obiektu w ewidencji zabytków w punkcie e) określono nawierzchnię podwórka jako współczesną, w bardzo złym stanie – do wymiany. Załączam zdjęcia stanu obecnego.

Ad. 2. Na załączonej mapie z 1917 roku nie istnieje rzeczona oficyna. Budynek nie jest elementem oryginalnego układu willi miejskiej i jest realizacją dużo późniejszą.

Ad. 3. Istniejąca zabudowa jest wycofana względem obowiązującej linii zabudowy oraz nie spełnia wskaźników i parametrów ustalanych dla terenu 1.1.MW/U. W wyniku przedłużenia al. Kościuszki willa utraciła ogród i dawna elewacja ogrodowa staje się frontem od głównej ulicy. Położenie, orientacja i gabaryty budynku są archaiczne i nieadekwatne wobec ustalanego planem wielkomiejskiego charakteru zachodniej pierzei al. Kościuszki. W karcie obiektu w ewidencji zabytków, w punkcie q) zapisano brak znaczącej roli obiektu

w krajobrazie miasta. Proszę również rozważyć, że stolarka okienna i kraty okienne w całym obiekcie oraz gabaryty okien na I piętrze zostały zmienione jednocześnie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu był pięciokrotnie uzgadniany przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, był także przedmiotem wnikliwej analizy i weryfikacji miejskich służb konserwatorskich. Wskazane w uwadze ustalenia konserwatorskie zostaną podtrzymane.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 7 marca 2017 r.,
- dotyczy ulicy Abramowskiego oraz kamienicy przy ulicy Abramowskiego 17 (wraz z terenami przyległymi).

Pani Ewa Jamroziak w swojej uwadze wnosi o:

- 1) dla ulicy Abramowskiego (teren 10KDL) – zachowanie istniejącego szpaleru drzew, wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni wysokiej oraz zagospodarowanie z uwzględnieniem organizacji miejsc postojowych;
- 2) dla kamienicy przy ulicy Abramowskiego 17 (teren 6.1.MW oraz tereny do niego przyległe) – podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej, wprowadzenie nakazu realizacji altany śmietnikowej w miejscu gromadzenia odpadów stałych i odsunięcie jej co najmniej 10 m od elewacji budynku (zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) oraz ustalenie zakazu realizacji ogrodzeń w pasie pomiędzy zabudową a Pasażem Abramowskiego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została uwzględniona. Wszystkie rozwiązania zaproponowane w złożonej uwadze są dopuszczone w ramach obecnych zapisów planu miejscowego.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 7 marca 2017 r.,
- dotyczy terenu wokół nieruchomości o adresie ul. Piotrkowska 235/241, od ul. Piotrkowskiej do przedłużenia Alei Kościuszki.

Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241", występując w imieniu mieszkańców nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 podpisanych pod uwagą:

- 1) domaga się zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego jako 2.4.U/KS z funkcji budownictwa usługowego na tereny zieleni miejskiej z możliwością lokowania w niej parkingów powierzchniowych;
- 2) wnioskuje o połączenie obszaru oznaczonego 2.4.U/KS oraz 2.KDD w jeden obszar,

z przeznaczeniem na tereny zieleni miejskiej z możliwością lokowania w niej parkingów powierzchniowych;

- 3) domaga się przywrócenia dla obszaru 2KDW poprzedniej funkcji 2KDY;
- 4) domaga się przesunięcia dopuszczalnej, południowej linii zabudowy obszaru 2.1.MW/U, na północną granicę dawnego parku - w przedłużeniu południowej granicy nieruchomości Piotrkowska 233;
- 5) wnioskuję o powiększenie terenu przewidzianego na parking kubaturowy, oznaczonego w obszarze 2.1.MW/U jako „A” w kierunku wschodnim, do granic terenu Holiday-Inn.

Poniżej zamieszczono szczegółowe uzasadnienie, zawarte w treści uwagi złożonej przez Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241".

Ad. 1. Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" informuje, że budynek przy ulicy Piotrkowskiej 235/241 wybudowany został w 1980 r. zgodnie z opracowanym i zatwierdzonym wówczas planem zagospodarowania terenu. Autorzy uwagi wskazują, że *przewidziany pod budowę i obsługę budynku teren miał wówczas obszar 0,8532 ha, co było zgodne z obowiązującym wskaźnikiem powierzchni zabudowy. W swojej uwadze Stowarzyszenie nadmienia, że pod tak zaplanowaną budowę Miasto Łódź przekazało wtedy Spółdzielni mieszkaniowej teren, ustanawiając jego wieczyste użytkowanie, podkreślają także, że na posiadanie mieszkania w przedmiotowym budynku członkowie spółdzielni wpłacili wówczas pieniądze i tym samym została zawarta umowa, która w opinii składających uwagę obejmowała przekazanie terenu, budowę bloku, opłacenie kosztów budowy i użytkowanie w zakresie objętym szczegółowym planem zagospodarowania.*

W dalszej części swojej uwagi Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" wyraża pogląd poprzez stwierdzenie: *W wyniku pozytywnej opinii Wydziału Budownictwa i Architektury UME dla lokalizacji budynku hotelowego przy ul. Radwańskiej, mimo braku wjazdu na nieruchomość, braku terenu na zaplecze gospodarcze oraz miejsca parkingowe dla gości, wydane zostało przez Urząd Miasta Łodzi pozwolenie na budowę i późniejszą rozbudowę budynku hotelowego. Od tej pory zaczęły się działania władz miasta i poprzedniego Zarządu SM w celu pozbawienia nas części, przyległej do terenu hotelu, naszej nieruchomości. Przez działania Urzędu Miasta i Zarządu Spółdzielni umowa na wybudowanie i wykorzystywanie naszego budynku została zerwana. Naszą jednobudynkową nieruchomość podzielono i w większości sprzedano na parking przyległego hotelu. Zostaliśmy pozbawieni znacznej części terenu, do którego mieliśmy prawa. Składający uwagę dodają, że w uzasadnieniu dokonanego podziału gruntu – Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr GKI.II.250/2008 – pozostająca we własności SM, działka nr 15/41 przeznaczona miała być do obsługi komunikacyjnej i parkingowej mieszkańców oraz nadmieniają, że urzędującym ówczesnym władzom „nie przeszkadzał” w powyższym uzasadnieniu fakt, że działka – jak informują – była zadrzewiona resztkami niewyciętego jeszcze drzewostanu, którego broniliśmy przed wycinką.*

Autorzy uwagi informują, że w celu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców, powstałe "Stowarzyszenie Piotrkowska 235/241" wydzierzało od Miasta Łódź teren o powierzchni 0,2142 ha (określony w treści uwagi w jednostce m²) na zachód od budynku, na którym zostało zorganizowane 80 miejsc postojowych. Składający uwagę dodają, że miejsca dla pozostałych ok. 50 samochodów planowano uzyskać poprzez dzierżawę terenu pozostałego po ostatecznym ustaleniu linii rozgraniczającej przedłużenie Alei Kościuszki. "Stowarzyszenie Piotrkowska 235/241" wyraża następnie pogląd, że proponowane działanie rozwiązuje problem miejsc postojowych oraz zachowania zieleni oraz

jest korzystne dla Miasta Łódź, poprzez dochód z wnoszonych przez składających uwagę niemałych opłat dzierżawnych.

W dalszej części uwagi Stowarzyszenie stwierdza, że obecny projekt planu zagospodarowania terenu przewiduje zajęcie należącej do SM części działki 15/41 pod zielen parkową, następnie wyraża pogląd poprzez stwierdzenie: *kolejny raz pozbawiani jesteśmy terenu na miejsca postojowe, które zapewniała nam decyzja o podziale nieruchomości. W tej sytuacji naturalnym wydaje się przeniesienie naszych miejsc postojowych na teren między naszym budynkiem a wschodnią linią regulacyjną budowanej Alei Kościuszki.* Składający uwagę informują, że wskazany obszar, oznaczony w planie jako 2.4.U/KS i 2KDD, w znacznej części jest obecnie dzierżawiony przez "Stowarzyszenie Piotrkowska 235/241" pod miejsca postojowe. Autorzy uwagi następnie wskazują, że uzupełniając pozostałą część terenu zielenią miejską, po poszerzeniu pasa chodnika, omawiany obszar stanowić może *tak potrzebne w tym rejonie miejsca parkingowe.*

W opinii autorów uwagi wyznaczona w opisany powyżej sposób przestrzeń będzie zgodna z założeniami planu zagospodarowania, określającymi ilość miejsc do parkowania na opracowywanym terenie na poziomie – „od 0,5 do 2 stanowisk na każde mieszkanie”. Następnie "Stowarzyszenie Piotrkowska 235/241" ocenia, że zamieszczony w opisie projektu § 13 ust. 3 (określony w treści uwagi jako „pkt 3”) zapis o treści *nie ustala się liczby miejsc parkingowych dla istniejących budynków* nie może być zastosowany w sprawie będącej przedmiotem uwagi, gdyż *zapis ten dotyczy jedynie budynków zamkniętych w swoich historycznych granicach nieruchomości i w żadnym stopniu nie może dotyczyć budynków, dla których granice nieruchomości są ciągle na nowo kształtowane, w dodatku przez tych samych urbanistów, pod działaniem tej samej władzy.* W dalszej części uwagi Stowarzyszenie wyraża pogląd poprzez stwierdzenie: *Zastosowanie zasady § 13 w naszej sytuacji to ostateczne podeptanie warunków zawartej umowy społecznej przy budowie budynku. Planowanie w przestrzeni między wschodnią linią regulacyjną przedłużonej Alei Kościuszki a linią frontów wielokondygnacyjnych budynków (teren o szerokości ok. 45 m), zabudowy usługowej, psuje istniejącą już linię zabudowy, wyznaczoną na odcinku od ul. Piotrkowskiej do ul. Radwańskiej i dalej prawie do ul. ks. Skorupki przez dwunastopiętrowe budynki, które zgodnie z wcześniejszymi planami zagospodarowania terenu, swoimi zachodnimi frontami, wraz z budynkiem Wyższej Szkoły Pedagogicznej, miały ją stanowić. Projektowanie tuż przed tymi budynkami, na odcinku od ul. Radwańskiej na południe, nowej zabudowy o charakterze usługowym, z wskaźnikiem powierzchni zabudowy wynoszącym 75%, sześciopiętrowymi budynkami, z intensywnością zabudowy - 4,3, dla realizacji której wymagane jest około 200 nowych stanowisk parkingowymi, niepotrzebnie dramatycznie zacieśnia zabudowę na tym terenie. Teren przed frontami dwunastokondygnacyjnych budynków, w których partery będące lokalami użytkowymi, dziś niewykorzystanymi a mogącymi stanowić pasaż handlowy, stanie się zapleczem gospodarczym dla planowanej nowej zabudowy usługowej. Zarezerwowanie miejsca w planie zagospodarowania pod jeden budynek, który wraz ze szczytem częściowo wyburzonej kamienicy i dobudowanej do niej hali i tak nie stworzy interesującej architektonicznie pierzei.*

Ad. 2. Autorzy uwagi stwierdzają, że w sytuacji ustalenia dla obszaru 2.4.U/KS funkcji zieleni publicznej z możliwością lokalizacji parkingów powierzchniowych zbędnym staje się wydzielanie obszaru o funkcji 2.KDD, następnie wyrażając pogląd, że *droga publiczna 2KDD staje się zbędna, co uwalnia Miasto Łódź od ponoszenia kosztów na jej budowę.*

Ad. 3. Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" w swojej uwadze podaje, że w drugim

wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zmieniono przeznaczenie (w uwadze określone jako „funkcję”) obszaru 2KDY na 2KDW. Zdaniem autorów uwagi wprowadzenie ww. zmiany uzasadniono łatwością pozyskania terenu pod drogę publiczną, następnie wyrażają pogląd, że w tym przypadku argumentacja ta jest niecelna, ponieważ cały teren w tym obszarze jest własnością Miasta Łódź. Stowarzyszenie wyraża następnie pogląd poprzez stwierdzenie: *ogólnodostępna droga publiczna w tym miejscu spowoduje niekontrolowaną możliwość przejazdu nią i dalej wzdłuż północnej, szczytowej ściany naszego budynku, przez teren Spółdzielni Mieszkaniowej, tuż pod oknami naszego budynku i wyjazdu wąską, jednopasmową drogą wewnętrzną (przez teren przeznaczony pod zieleń publiczną) na ulicę Piotrkowską (lub w odwrotnym kierunku). Składający uwagę nadmienia, że przywrócenie dla tego obszaru funkcji drogi wewnętrznej pozwoli uniknąć takiej sytuacji.*

Ad. 4. Autorzy uwagi stwierdzają, że w przedstawionym do publicznego wglądu projekcie zagospodarowania terenu, choć przewidziano zieleń publiczną oznaczoną jako 2.3.ZP, jej powierzchnia jest znacznie mniejsza od powierzchni dawnego parku. Jak podają składający uwagę, z terenu dawnego parku, zaprojektowano wyłączenie – od strony północnej – pasa terenu o szerokości około 15 m, przeznaczonego na zabudowę mieszkaniową i usługową, przy czym planowana powierzchnia zabudowy może wynosić 100% terenu. Stowarzyszenie w treści swojej uwagi wskazuje, że plan nie przewiduje dojazdu ani miejsc parkingowych, co, jak zaznaczają, znowu grozi zajęciem dalszych około 400 m² parku. W dalszej części składający uwagę wyrażają opinię poprzez stwierdzenie: *jakakolwiek zabudowa tego pasa zniszczy pozostałą część parku. Rozumiemy potrzebę powstania swobodnego dojazdu od strony ulicy Piotrkowskiej do terenów parkingowych hotelu Holiday-Inn, ale szerokość zajętego na ten cel pasa terenu nie powinna przekroczyć 5 metrów.*

Ad. 5. Stowarzyszenie "Piotrkowska 235/241" wyraża pogląd, że *przedstawiony plan zagospodarowania w żadnej mierze nie rozwiązuje sprawy miejsc parkingowych.* Autorzy uwagi stwierdzają, że względu na bliskie położenie szpitala im. Pirogowa, Wyższej Szkoły Pedagogicznej, Hali Wystawienniczej, lodowiska, Uniwersytetu Łódzkiego oraz wielolokalowych budynków mieszkalnych, istnieje na przedmiotowym terenie duże zapotrzebowanie na miejsca parkingowe. Następnie składający uwagę zaznaczają, że wszystkie wolne tereny obecnie zajęte są przez parkujące samochody, formułując w dalszej części opinię: *rejon ten, nieco na uboczu, a jednak blisko centrum miasta, stanowić powinien rezerwę parkingową dla samochodów, których wjazd do centrum mógłby być wtedy ograniczony. W tej sytuacji wydaje się, że ilość terenu przewidzianego pod parkingi kubaturowe powinna być zwiększona.*

Ponadto, w końcowej części uwagi zawarto stwierdzenie, że *urbanistyka to takie racjonalne zagospodarowanie terenu, które nie ulega żadnym idea fix, tylko ułatwia mieszkańcom wygodne życie. Nasze żądania w niczym nie szkodzą przyszłemu wizerunkowi i rozwojowi miasta, ani żadnej innej grupie mieszkańców. Dotyczą one naszego najbliższego otoczenia, a ich realizacja pozwoli nam znaleźć wreszcie naszą przestrzeń, na której będziemy mogli spokojnie mieszkać. Ustawodawca wprowadził obowiązek wykładania i dyskusowania opracowanych planów zagospodarowania terenu. Nie zrobił tego po to, by zgłaszane wnioski bezrefleksyjnie odrzucać.*

Uwagę kończy sformułowanie: *Łódź, to jest również nasze miasto, chcemy znaleźć w nim nasze miejsce, mieć wpływ na jego stan i rozwój, chcemy by nasz głos był również brany pod uwagę. Taka jest bowiem idea samorządowego gospodarowania wspólnym majątkiem i zachowania miru społecznego. Mamy nadzieję, że głoszone przez Panią Prezydent zasady*

procesu partnerskiego pomiędzy Urzędem Miasta i mieszkańcami, znajdują również wyraz w uwzględnieniu naszego zdania w sprawie tak dla nas istotnej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1 i 2. Uwaga nie została uwzględniona. Teren 1KDZ, czyli projektowane przedłużenie alei Kościuszki, stanowi istotny element systemu komunikacyjnego oraz systemu przestrzeni publicznych. Ze względu na swoje znaczenie, wskazany w uwadze nowo realizowany fragment miasta wymaga ukształtowania z zachowaniem wysokich standardów jakości przestrzeni miejskich. Zabudowa przewidziana w terenie 2.4.U/KS jest niezbędną obudową alei i ma służyć realizacji wielu celów, m.in. tworzyć od strony alei Kościuszki fronty, takie jak usługi czy sklepy, zachęcające do użytkowania przestrzeni przez pieszych. Wyznaczenie terenów zabudowy w przedmiotowej lokalizacji jest także konieczne do stworzenia prawidłowej i przyjaznej przestrzeni miejskiej, która będzie mieć skalę i układ odpowiedni do kontynuacji obudowy i zamknięcia widokowego przestrzeni alei Kościuszki. Ponadto, zabudowa usługowa dopuszczona w terenie 2.4.U/KS ma za zadanie osłonić istniejącą zabudowę mieszkaniową w terenie 2.2.MW/U od uciążliwości akustycznej drogi zbiorczej 1KDZ, wynikającej z jej funkcji komunikacyjnej. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.4.U/KS realizuje wymogi zawarte w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) dotyczące zasad kształtowania zabudowy, takie jak m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*. Dopuszczenie zabudowy w terenie 2.4.U/KS wymaga ukształtowania prawidłowych relacji przestrzennych z otaczającą zabudową, w tym z istniejącym budynkiem przy ul. Piotrkowskiej 235/241, czemu służy wyznaczony teren drogi publicznej 2KDD. Ponadto, teren 2KDD zapewnia obsługę ww. budynku bezpośrednio z drogi publicznej, a nie jak dotychczas poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.3.ZP. W terenie 2.4.U/KS przewidziano możliwość realizacji miejsc postojowych poprzez ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu na tereny usług oraz parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne, natomiast zgodnie z § 5 pkt 6 projektu planu, określono przeznaczenie dopuszczalne terenu 2.4.U/KS, tj. *możliwe do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, jako zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów w postaci parkingów powierzchniowych*. W terenie 2KDD również przewidziano możliwość realizacji miejsc postojowych przy ulicy.

Ad. 3. Uwaga nie została uwzględniona. Zmiana przeznaczenia terenu 2KDW z ciągu pieszo-jezdnego na drogę wewnętrzną jest zmianą formalną bez wpływu na faktyczne zagospodarowanie tej przestrzeni, gdyż ani ciąg pieszo – jezdny, ani droga wewnętrzna nie posiadają statusu drogi publicznej. Zmiana ta wynika z odejścia od nomenklatury „ciągu pieszo-jezdnego” jako niewystępującego w przepisach dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 4. Uwaga nie została uwzględniona. Przeznaczenie i granice terenu 2.3.ZP oraz przeznaczenie i linie zabudowy wyznaczone w terenach sąsiednich zostały zapisane w projekcie planu zgodnie z proponowaną strukturą zabudowy. Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia jakości rozwiązań przestrzennych obszaru jest umożliwienie powstania zabudowy wokół terenu publicznego jakim jest teren 2.3.ZP. Lokalizacja nowej zabudowy usytuowanej frontem do przestrzeni publicznej jest nie tylko zgodna z współcześnie

obowiązującymi standardami kształtowania bezpośredniego otoczenia przestrzeni publicznych, ale kluczowa w przypadku kształtowania przestrzeni publicznych o wysokiej jakości urbanistycznej, harmonijnej, przyjaznej użytkownikom i bezpiecznej. Dopuszczona w terenie 2.1.MW/U zabudowa granicząca z terenem 2.3.ZP wykreuje w przedmiotowym obszarze nowe relacje kompozycyjno-widokowe, osłaniając wgląd na „tyły” zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy Radwańskiej i Piotrkowskiej, przyczyniając się do poprawy estetyki omawianego obszaru. Możliwość realizacji zabudowy w terenie 2.1.MW/U od strony terenu 2.3.ZP jest także wyrazem kompromisu pomiędzy intencją zachowania obecnego terenu zieleni (z większością wartościowych okazów drzew zlokalizowanych w środkowej części terenu 2.3.ZP), a utrzymaniem możliwości inwestycyjnych obecnego prywatnego właściciela działek, które stanowią przeważającą część powierzchni terenu 2.3.ZP (z zakazem zabudowy) oraz część terenu 2.1.MW/U. Proponowane rozwiązanie jest zgodne z zawartymi w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” (przyjętej uchwałą Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r.) zapisami odnoszącymi się do zasad kształtowania zabudowy, m. in. *obudowa pierzejami nowych przestrzeni publicznych i uzupełnianie istniejących*.

Ad. 5. Uwaga nie została uwzględniona. Strefa „A” w terenie 2.1.MW/U, w której dopuszczona jest lokalizacja parkingów kubaturowych, została wyznaczona na działkach należących do gminy oraz z zachowaniem dostępu do drogi publicznej, której proponowane w uwadze rozszerzenie terenu nie posiada.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 7 marca 2017 r.,
- dotyczy działek ewidencyjnych o numerach 42/3 i 43/2, 105/1, 105/11, 105/12 i 105/7 (Archidiecezja Łódzka).

A4B – ATTORNEYS FOR BUSINESS Kancelarie Adwokatów i Radców Prawnych – Indywidualna Kancelaria Adwokacka Marzena Warpechowska, w imieniu Archidiecezji Łódzkiej oraz Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Kostki w Łodzi, w swojej uwadze formułują następujące stwierdzenie: *ograniczony charakter przestrzeni wymaga władczej reglamentacji w celu optymalnego jej wykorzystania, zgodnego z wymogami zasady zrównoważonego rozwoju. Samodzielność planistyczna Gminy nie może być utożsamiana z autonomią, doznaje bowiem wielu ograniczeń. Władztwo planistyczne Gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, nie stanowi jednak władztwa absolutnego i nieograniczonego, gdyż Gmina, wykonując je, ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględniać aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Zdaniem składających uwagę przedstawiony projekt planu wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu warunków tych nie spełnia.*

Autorzy uwagi w imieniu Archidiecezji Łódzkiej oraz Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Stanisława Kostki w Łodzi wnoszą o:

- 1) dla działki o numerze ewidencyjnym 43/2 w terenie 4.1.UN – potwierdzenie *expressis verbis*, że ustalenia planu umożliwiają rozbudowę Wyższego Seminarium Duchownego w północno-wschodniej części działki zgodnie z załącznikami nr 4a i 4b do złożonej uwagi do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu z dn. 17 listopada 2015 r.,

- w szczególności zniesienie wszelkich form ochrony dla strefy oznaczonej na rysunku planu symbolem E21 w części północnej i (częściowo) północnozachodniej, które kolidują z planowaną rozbudową;
- 2) wyznaczenie nowego terenu (obecnie na rysunku planu teren 4.2.U oraz część terenu 4.5.MW/U) obejmującego zasięgiem nieruchomości składającą się z działek o numerach ewidencyjnych 105/I, 105/II, 105/12 i 105/7 i z ustaleniami w tekście planu analogicznymi jak dla obecnego terenu 4.2.U (oraz z uwzględnieniem pkt. 5 poniżej);
 - 3) dla budynku przy ul. Św. Stanisława Kostki 2/12 (oznaczony symbolem E22) – wskazanie w tekście *expressis verbis*, że dopuszczalna jest rozbiorówka budynku (oraz realizacja nowej inwestycji nie nawiązującej do rozebranego budynku) i takiego działania nie wykluczają pozostałe ustalenia planu w tym w szczególności ograniczenia wymienione § 19 ust. 3 tekstu projektu planu;
 - 4) ustalenie ciągłej linii zabudowy równoległej wzdłuż całej długości ul. Stanisława Kostki, zgodnie z Załącznikiem nr 6 do uwagi złożonej podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu z dn. 17 listopada 2015 r.;
 - 5) zmianę §23 ust. 2 pkt 1 poprzez zmianę słów: „przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej” na „przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, w tym budynków zamieszkania zbiorowego” - *per analogiam* §27 ust. 2 pkt 2 lit. a.

Zgodnie z informacją zawartą w uwadze, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje nieruchomości stanowiące własność Archidiecezji Łódzkiej i Parafii Rzymskokatolickiej – fragmenty planu obejmujące swoim zasięgiem przedmiotowe nieruchomości były już przedmiotem uwagi podczas wyłożenia przedmiotowego projektu planu po raz pierwszy do publicznego wglądu. W opinii składających uwagę konieczne stało się złożenie kolejnej uwagi ze względu na niesłuszne nieuwzględnienie części uwag oraz pozostające wątpliwości interpretacyjne.

Poniżej zacytowano szczegółowe uzasadnienie:

Ad.1

Zgodnie z zarządzeniem nr 2448NII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 7 grudnia 2015 r. (dalej jako zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi) uwaga (oznaczona nr „13”) złożona przez składających niniejszą uwagę została uwzględniona m.in. co do pkt 2a, który dotyczył umożliwienia rozbudowy Wyższego Seminarium Duchownego. Zauważyć należy, że jakkolwiek pomniejszona została strefa E21 (poprzednio E17) to zdaniem składających uwagę obecne zapisy planu wciąż uniemożliwiają planowaną rozbudowę. W świetle powyższego wnosi się o dostosowania treści §27 ust. 3 i potwierdzenie *expressis verbis*, że planowana rozbudowa jest możliwa w świetle ustaleń planu. W szczególności wnosi się o usunięcie w tekście planu dla strefy oznaczonej na rysunku planu jako E21 w części północnej i fragmencie północno-zachodnim (tj. od strony planowanej rozbudowy) wszelkich form ochrony, które obecnie tę rozbudowę uniemożliwiają tj. przede wszystkim:

- ochrona elewacji innej niż frontowa,
- ochrona detali naściennych,
- ochrona balkonów,
- ochrona stolarki lub ślusarki okiennej.

Zauważyć należy że planowana rozbudowa graniczyć będzie z wyznaczoną strefą E21, dlatego nie jest możliwa jej realizacja bez usunięcia zapisów dotyczących ww. ochrony we wnioskowanej części strefy E21.

Ad.2

W uzasadnieniu pkt 3 do uwagi z dn. 17 listopada 2015 szczegółowo opisano, iż nieruchomość składająca się z działek nr ew.: 105/1; 105/11; 105/12 i 105/7 należy do jednego właściciela i stanowi funkcjonalną całość. Wskazano również na docelowe zamierzone zagospodarowanie całej nieruchomości obejmujące zespół obiektów (Wydział Teologii, budynek mieszkalny, Muzeum Archidiecezjalne, budynek użyteczności publicznej, budynek gospodarczo-warsztatowy, łącznik pomiędzy Wydziałem Teologii a Wyższym Seminarium Duchownym) wraz z układem dróg wewnętrznych, parkingami nadziemnymi i podziemnymi - w treści uwagi z dn. 17 listopada 2015 r. przedstawiono zarówno plany jak i wizualizacje - por. Załącznik nr 5a, 5b, 5c, 5d. W świetle powyższego niezrozumiałe jest nieuwzględnienie uwagi w pkt. 3a, wskazujące w uzasadnieniu:

„Wyznaczenie jednego terenu jest niemożliwe ze względu na zróżnicowane sposoby zagospodarowania wskazanych nieruchomości - odmienne dla terenów położonych przy ul. Piotrkowskiej i dla terenów położonych w części zachodniej.”

Raz jeszcze należy wskazać że nieruchomość należy w całości do jednego właściciela – Archidiecezji Łódzkiej. Z definicji, właściciel ten nie planuje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a takie jest jedno z dwóch przeznaczeń podstawowych terenu, który swoim zasięgiem obejmuje ok. połowy przedmiotowej nieruchomości (4.5MW/U). W przedmiotowym przypadku nie ma żadnych przeszkód aby całą nieruchomość która ma jednego właściciela objąć w planie jednym terenem o przeznaczeniu:

„tereny zabudowy usługowej, w tym budynków zamieszkania zbiorowego”.

W konsekwencji mając na uwadze przytoczone w uwadze z dn. 17 listopada 2015 r. orzecznictwo (por. przypis nr 1) ponownie wnosi się o ustalenie jednolitego przeznaczenia, co uwzględni zarówno przyszłe plany kompleksowego zagospodarowania całej przedmiotowej nieruchomości jak i fakt, iż należy ona w całości do jednego właściciela.

Ad.3

Zauważyć należy, że jakkolwiek preredagowano ustalenia tekstu planu i obecnie obiekt oznaczony symbolem E22 nie jest objęty zakresem ochrony w zakresie bryły, to wciąż pozostaje objęty np. ochroną kompozycji elewacji, zarówno frontowej jak i pozostałych. Powyższe rodzi istotne wątpliwości interpretacyjne, czy możliwa jest rozbiórka budynku oznaczonego symbolem E22, skoro np. jego elewacje podlegają ochronie. W konsekwencji wnioskuję się o wskazanie expressis verbis, że dopuszczalna jest rozbiórka budynku oznaczonego symbolem E22 (oraz realizacja w jego miejscu nowej inwestycji nie nawiązującej do rozebranego budynku) i nie sprzeciwiają się jej pozostałe ustalenia planu w tym w szczególności iż nie stoją jej na przeszkodzie ograniczenia wymienione §19 ust. 3 tekstu projektu planu. Równocześnie wskazuje się, że uzasadnienie dopuszczenia rozbiórki przedmiotowego budynku wskazano już w uwadze z dn. 17 listopada 2015 r. podkreślając jego zły stan techniczny, znikome wartości kulturowe oraz załączając potwierdzającą powyższe twierdzenia dokumentację fotograficzną (Załącznik nr 5e).

Ad.4

Zgodnie z treścią uwagi, pkt. 3b (oraz Załącznik nr 5a-5d i nr 6), z dn. 17 listopada 2015 r. wnoszono o zmianę przebiegu linii zabudowy wzdłuż ul. Stanisława Koski. Zgodnie

z Zarządzeniem Prezydenta Miasta uwaga została uwzględniona i „ zmieniono linie zabudowy w sposób umożliwiający zaproponowane przez wnoszącego uwagę zagospodarowanie terenu”. Wskazać należy że powyższe jest niezgodne ze stanem faktycznym. Zgłaszający uwagę wnosił poprzednio (oraz wnosi obecnie) o wyznaczenie linii zabudowy wzdłuż całej ul. Stanisława Kostki - bez istniejącej obecnie przerwy w ok. połowie długości ulicy. Równocześnie składający uwagę wskazał, że zgodnie z planowanym zagospodarowaniem terenu (por. Załączniki nr 5a, 5b, 5c, 5d, 6 do uwagi z dn. 17 listopada 2015 r.) niezbędne będzie wyznaczenie linii zabudowy wzdłuż całej długości ul. Stanisława Kostki. Alternatywnie, po szczegółowym wyjaśnieniu dlaczego taki sposób wyznaczenia linii zabudowy nie jest możliwy (por. orzecznictwo cytowane w przypisie nr 1 uwagi z dn. 17 listopada 2015 r.), wnosi się o wyznaczenie na rysunku planu łącznika o parametrach pozwalających na realizację projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z załącznikami 5a, 5b, 5c, 5d.

Ad.5

Treść uwagi wynika ze specyfiki działalności właściciela nieruchomości – Archidiecezji Łódzkiej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia planu dopuszczają możliwość rozbudowy obiektu Wyższego Seminarium Duchownego w granicach określonych liniami zabudowy i parametrach ustalonych dla terenu z zachowaniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych dla obiektu E21. Zakres dopuszczalnych przekształceń ww. obiektu określony w § 27 ust. 3 nie wprowadza zakazu rozbudowy (punkt 3 w kolumnie „gabaryt”, zgodnie z § 9 pkt 9, tabela – wiersz dot. gabarytów punkt 3. wymiary poziome). Obecnie ocena zgodności projektu rozbudowy obiektu z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwa ze względów proceduralnych, gdyż następuje ona na etapie projektu budowlanego złożonego we wniosku o pozwolenie na budowę i inne ustalenia nie są w tym zakresie wiążące.

Ad. 2. Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie nowego terenu jest nieuzasadnione ze względu na zróżnicowanie sposobu zagospodarowania terenów 4.2.U i 4.5.MW/U – odmienne dla terenów położonych przy ul. Piotrkowskiej i dla terenów położonych w części zachodniej, oraz ład przestrzenny całego narożnika ulic św. Stanisława Kostki i Piotrkowskiej, który wymaga spójnych zasad zagospodarowania. Wskazany teren powinien być pod względem przestrzennym kontynuacją układu urbanistycznego ulicy Piotrkowskiej o rodowodzie z XIX wieku. Sposób zagospodarowania powinien wpisywać się w pełni w układ przestrzenny najważniejszej kompozycyjnie osi miasta.

Ad. 3. Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dotyczące zakresu dopuszczalnych przekształceń obiektu E22 określone w § 19 ust. 3 nie wprowadzają nakazu zachowania bryły budynku ani żadnej jej części (punkt 1 w kolumnie „gabaryt”, zgodnie z § 9 pkt 9, tabela – wiersz dot. gabarytów punkt 1. bryła). Jednocześnie ustalenia ochrony elewacji odnoszą się wyłącznie do konkretnego obiektu określonego jako E22, więc w przypadku braku tego obiektu – nie obowiązują.

Ad. 4. Uwaga nie została uwzględniona. „Separacja form zagospodarowania” wynikająca

z ustaleń planu ma na celu podkreślenie różnicy pomiędzy nowoczesną zabudową o dużej, jednolitej strukturze budowlanej a zabudową stanowiącą kontynuację zagospodarowania XIX-wiecznej osi kompozycyjnej, jaką jest ulica Piotrkowska. Nie stanowi to jednak ograniczenia funkcjonalnego dla terenów, o których mowa w uwadze. Zmiana linii zabudowy na zaproponowaną w treści uwagi nie znajduje uzasadnienia, gdyż wyznaczone na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zgodnie z definicją linii zabudowy nieprzekraczalnej określonej w § 4 ust. 1 pkt 11.

Ad. 5. Uwaga nie została uwzględniona. Przeznaczenie podstawowe terenów 1.3.U, 2.5.U, 4.2.U, 5.8.U, 5.11.U i 6.6.U określono w §23 ust. 2 pkt 1 jako tereny zabudowy usługowej. Takie określenie obejmuje pełen zakres możliwych form zabudowy usługowej i nie wymaga wyjaśnienia, że w zakresie poszczególnych dopuszczonych w jego zakresie rodzajów zabudowy usługowej. Cytowany § 27 ust. 2 pkt 2 lit. a natomiast odnosi się do zainwestowanego obecnie terenu 4.1.UN, a więc o przeznaczeniu podstawowym na tereny zabudowy usługowej nauki, oświaty i szkolnictwa wyższego, w związku z czym określenie przeznaczenia uzupełniającego w sposób rozszerzający funkcję podstawową terenu wymaga doprecyzowania, że w zakresie zabudowy usługowej mieszczą się również budynki zamieszkania zbiorowego. Wprowadzenie zmiany jest więc nieuzasadnione, ponieważ na terenie, gdzie mogą być prowadzone nowe działania inwestycyjne, wskazana funkcja jest dopuszczona.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ
W REJONIE ULIC: PIOTRKOWSKIEJ, CZERWONEJ, WÓLCZAŃSKIEJ,
RADWAŃSKIEJ, BRZEŻNEJ, EDWARDA ABRAMOWSKIEGO, JANA
KILIŃSKIEGO, TYLNEJ, HENRYKA SIENKIEWICZA, KS.BP.WINCENTEGO
TYMIENIECKIEGO INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzone zostało po analizie obowiązujących ustaw i przepisów wykonawczych w zakresie budżetu miasta, materiałów planistycznych w tym w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

W celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego konieczna będzie budowa infrastruktury wymagająca znaczących nakładów finansowych. Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określane w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

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

- wydzielenie i nabycie terenu pod realizację dróg,
- budowa i przebudowa jezdni oraz chodników na drogach gminnych,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

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

Konieczna będzie:

budowa:

- około 0,39 km dróg dojazdowych (D),
- około 0,66 km chodników,

przebudowa:

- około 0,49 km dróg zbiorczych (Z),
- około 0,98 km chodników,

budowa:

- około 0,89 km sieci wodociągowej,
- około 1,06 km sieci kanalizacji sanitarnej,
- około 0,71 km sieci kanalizacji deszczowej,
- około 0,32 km sieci ciepłej,

likwidacja:

- około 0,48 km sieci wodociągowej,
- około 0,36 km sieci ciepłej.

Wyszczególnione zadania gmina będzie wykonywała w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność oraz za własne środki finansowe, uzupełnione wpływami pochodzącymi z budżetu państwa, mając pełną swobodę decydowania o sposobie i formie ich realizacji.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zostać ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Łodzi.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLVIII/981/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 46,5 ha położony jest w centrum Łodzi, na terenie osiedla Katedralna. Ograniczony jest od północy ulicami: Radwańską, Brzeźną i Edwarda Abramowskiego, od wschodu – ulicami: Jana Kilińskiego, Henryka Sienkiewicza i Piotrkowską, od południa – ulicami: Tylną, ks. bp. Wincentego Tymienieckiego i Czerwoną, od wschodu – ulicą Wólczańską.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu miejscowego określają w szczególności: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, układów kształtowania zieleni wysokiej, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe w formie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określono zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych i urządzeń technicznych;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) nakazu ochrony drzew wskazanych na rysunku planu,
 - d) nakazu ochrony zespołów zieleni wysokiej w wyznaczonych strefach;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
 - a) wskazanie zabytku chronionego poprzez uznanie za pomnik historii,
 - b) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w jej zasięgu szczegółowych zasad zagospodarowania,
 - c) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,
 - d) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,
 - e) wskazanie ochrony dóbr kultury współczesnej oraz ustalenie zasad ich ochrony,
 - f) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;
- 7) prawo własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając:
 - a) ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
 - b) nakaz uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów z właściwym organem nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz dostosowanie wysokości nowych obiektów budowlanych do strefy górnej wysokości powierzchni ograniczającej zabudowę do 400 m n.p.m. i do powierzchni ograniczających wysokości wokół lotniska Łódź-Lublink;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, ciągi piesze, plac publiczny oraz tereny zieleni urządzonej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,
 - c) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
 - d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

- 12) zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz. 353) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zachowanie istniejącej i rozbudowę sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interes prywatny. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego w przewidzianym terminie wpłynęły dwa wnioski. Zarządzeniem Nr 73/VII/14 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 grudnia 2014 r. oba wnioski zostały uwzględnione częściowo.

Projekt planu miejscowego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 października do 3 listopada 2015 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło 19 uwag. Zarządzeniem Nr 2448/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 7 grudnia 2015 r. uwzględniono 5 uwag, nie uwzględniono 4 uwag oraz częściowo uwzględniono 10 uwag. Uwzględnienie części uwag wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu miejscowego i ponowienia procedury planistycznej.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy oraz uzupełnieniem o projektowane ulice dojazdowe i ciągi piesze;
 - 2) uwzględniono przebieg istniejących tras tramwajowych i autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych oraz wprowadzenie terenów: ciągów pieszych, placu publicznego oraz terenów zieleni urządzonej;
 - 4) przewidziano w szczególności uzupełnienie i porządkowanie struktury zabudowy z uwagi na przynależność obszaru objętego projektem planu do zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXVI/1415/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2013 r. nie wskazuje na nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe wydatki z budżetu miasta mogą wystąpić w związku z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu zostały wniesione uwagi. W wyniku rozpatrzenia uwag nastąpiła konieczność wprowadzenia zmian do projektu planu, co spowodowało ponowienie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

Zastępca Dyrektora
ds. Projektowania

arch. Aneta Tomczak

P.A. Słowobuska
11.04.2017 Dm.

**SKARBNIK MIASTA
ŁODZI**

Łódź, dnia 10 kwietnia 2017 r.

DFP-Bd-II.3024.68.2017

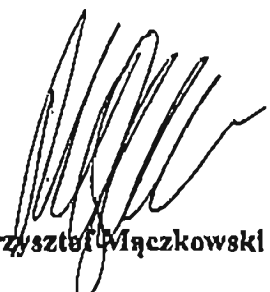


fax

Pan
Robert Warsza
Dyrektor
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi

W związku z pismem z dnia 07 kwietnia 2017 r. w sprawie zajęcia stanowiska lub zaparafowania projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Czerwonej, Wólczańskiej, Radwańskiej, Brzeźnej, Edwarda Abramowskiego, Jana Kilińskiego, Tylnej, Henryka Sienkiewicza i ks. bp. Wincentego Tymienieckiego, informuję, że przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

W związku z tym, że skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. 1,2 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu, powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.


Krzysztof Mączkowski