

**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 alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej.

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 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej, zwanego dalej „planem” wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) palety barw obowiązujących przy wykończaniu elewacji, stolarki i ślusarki zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, stanowiącej załącznik Nr 4 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

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;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) elewacja frontowa – zewnętrzną powierzchnię ściany budynku znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) 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;
- 5) infrastruktura techniczna – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja architektoniczna – obiekt budowlany niebędący budynkiem, posiadający walory artystyczne i przestrzenne;
- 7) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 9) 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:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia,

- b) elementów nadwiesz, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - d) instalacji architektonicznych;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy pierzejowej – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalną, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej długości, z dopuszczeniem wycofania części tej ściany w postaci np.: podcieni, logii lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji; dopuszcza się, aby ściana frontowa budynku nie wypełniała całej długości linii zabudowy pierzejowej wyłącznie w przypadkach:
- a) rozbudowy zabytków lub budowy budynku w miejscu zniszczonych zabytków,
 - b) gdy w ścianie budynku zlokalizowanego w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej na działce sąsiedniej, usytuowanej bezpośrednio przy granicy działki istnieją otwory okienne lub drzwiowe;
- 12) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 13) 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;
- 14) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 15) przeznaczenie – sposób wykorzystania terenu określony w ustaleniach szczegółowych, w zakresie funkcji zabudowy i zagospodarowania, które razem z niezbędnymi obiektami budowlanymi i urządzeniami tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną, odpowiednio:
- a) przeznaczenie podstawowe – przeważający sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – sposób wykorzystania terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 16) strefa ochrony archeologicznej – strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 17) 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;

- 18) 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);
- 19) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych nie stanowiący reklamy o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 20) 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 – cyfra przed pierwszą kropką oznacza numer kwartału, cyfry pomiędzy kropkami oznaczają numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 21) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 23) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) 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;
- 27) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, niebędącego budynkiem, mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 28) zabudowa typu penthouse – część budynku zlokalizowaną na najwyższej kondygnacji, której powierzchnia całkowita wynosi maksymalnie 50% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się poniżej, mierzonej na poziomie posadzki.

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 przepisami z zakresu budownictwa oraz budowę budynków posiadających cechy historyczne zabytków, o których mowa w § 9 pkt 4 i 7;
- 2) określona w ustaleniach szczegółowych intensywność zabudowy odnosi się wyłącznie do kondygnacji nadziemnych; intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych wynosi maksimum 5;
- 3) kształtowanie powiązań terenów z układem drogowym poprzez obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, a w dalszej kolejności z dróg publicznych z priorytetem dla dróg najniższych klas;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) usług w parterach budynków usytuowanych w linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej, pod warunkiem zapewnienia wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych terenów;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących: masztów, jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych, budynków gospodarczych, technicznych i stacji transformatorowych,
 - b) mieszkań w kondygnacji parteru w częściach budynków, usytuowanych bezpośrednio przy liniach rozgraniczających z terenami placów publicznych oraz dróg publicznych (z wyjątkiem dojazdowych wewnątrzkwartałowych oznaczonych symbolem KDDW),
 - c) miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami: placów publicznych oraz dróg publicznych (z wyjątkiem dojazdowych wewnątrzkwartałowych oznaczonych symbolem KDDW),
 - d) kondygnacji podziemnej budynku wyniesionej powyżej poziomu terenu na działkach budowlanych, na których w planie wskazano zabytki oraz na pozostałych działkach budowlanych – w odległości mniejszej niż 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych;
- 6) w zakresie kształtowania elewacji budynków:
 - a) nakaz ukształtowania elewacji frontowych, z wykorzystaniem zasad kompozycji w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji, z wyłączeniem elewacji frontowych w terenie 3.07.U usytuowanych w pierzejach: al. Adama Mickiewicza, al. Tadeusza Kościuszki oraz ulicy dojazdowej wewnątrzkwartałowej oznaczonej symbolem 5KDDW,

- b) nakaz ukształtowania oznaczonych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków jako elewacji frontowych, przy przebudowie budynku, którego część stanowią, poprzez zastosowanie co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
- zmianę wystroju architektonicznego ściany, w szczególności: jej przebudowę, realizację otworów okiennych i drzwiowych lub wykonanie opracowania plastycznego, na przykład w postaci muralu,
 - zagospodarowanie zielenią, na przykład w postaci ogrodu wertykalnego,
- c) dopuszczenie stosowania przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów wyłącznie szkła bezbarwnego lub w barwie szarej,
- d) zakaz stosowania na elewacji: okładzin winylowych, z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki oraz materiałów i elementów charakterystycznych dla architektury wernakularnej, takich jak: kamień i drewno niepoddane obróbce, wiklina, słoma, bielone ściany;
- 7) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
- a) zakaz:
- lokalizacji na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych, elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji i zapewnieniu bezpieczeństwa budynków,
 - dla budynków usytuowanych w linii rozgraniczającej, pokrywającej się ze wschodnią granicą planu – lokalizacji urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych położonych od strony ul. Piotrkowskiej,
 - dla pozostałych budynków – lokalizacji urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych położonych od strony przestrzeni publicznej lub w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej,
- b) dopuszczenie:
- realizacji na połaciach dachowych, innych niż wymienione w lit. a tiret drugie, urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji wraz z obudową o wysokości do 3,0 m wraz z obudową oraz masztów antenowych i anten o wysokości do 8,0 m,
 - realizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, pod warunkiem wbudowania w ścianę lub ogrodzenie oraz 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,
 - zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
- a) zieleni z wyłączeniem zieleni wysokiej,

- b) obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń rekreacyjnych;
- 9) 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:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:
- a) istniejących ulic: 1KDG/KDZ+T (al. Adama Mickiewicza), 1KDZ+T (al. Tadeusza Kościuszki), 1KDL (ul. Andrzeja Struga), 2KDL (ul. Ludwika Zamenhafa),
 - b) projektowanych ulic: 1KDDW, 2KDDW, 3KDDW, 4KDDW, 5KDDW,
 - c) projektowanej drogi wewnętrznej: 2KDW,
 - d) placów: 1.01.PP, 2.06.PP i 3.03.PP,
 - e) zieleni urządzonej: 2.03.ZP, 3.04.ZP i 3.05.ZP;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
- a) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
 - b) innych obiektów o następujących parametrach, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i w sposób nie kolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów:
 - pawilonów – o ażurowej konstrukcji o łącznej powierzchni otworów, prześwitów i przeszkleń stanowiącej nie mniej niż 65% powierzchni elewacji, o wysokości do 7,5 m i powierzchni zabudowy – maksimum 40,0 m²,
 - obiektów sanitarnych – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 12,0 m²,
 - pozostałych obiektów – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy – maksimum 8,0 m²,
 - c) o kolorystyce malowanych i lakierowanych metalowych części odpowiadającej wyłącznie barwie 7016 w systemie RAL
 - z zastrzeżeniem terenów zieleni urządzonej wymienionych w pkt 1 lit. e, dla których ustala się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania instalacji architektonicznych w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 4) zakaz nasadzeń drzew iglastych, z zastrzeżeniem terenów zieleni urządzonej wymienionych w pkt 1 lit. e.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, 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 przed hałasem tereny oznaczone symbolami: 1.02.U, 1.03.MW/U, 2.01.MW/U, 2.02.KSp, 2.04.KSp, 2.05.MW/U, 3.01.U, 3.02.MW/U, 3.06.U i 3.07.U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji 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 wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - 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 dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, 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 nowego budynku,
 - w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
 - g) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie ochrony ziemi – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;

6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 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), to jest układy urbanistyczne pl. Wolności, ul. Stanisława Moniuszki i ul. Piotrkowskiej wraz z zespołem fabryczno-rezydencjonalnym Ludwika Geyera, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) wskazuje się na rysunku planu granice parku kulturowego, utworzonego na mocy uchwały Nr XXI/483/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 grudnia 2015 r. w sprawie utworzenia Parku Kulturowego ulicy Piotrkowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 174), zmienionej uchwałą Nr XXXIII/881/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4041);
- 3) wskazuje się zabytki chronione przez wpis do rejestru zabytków:
 - a) nr A/48 z dnia 20 stycznia 1971 r. – układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej – zabudowa ul. Piotrkowskiej na odcinku od pl. Wolności do alei: Piłsudskiego i Mickiewicza, w granicach oznaczonych na rysunku planu,
 - b) nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego/al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu– w których prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym w zakresie wycinki oraz sadzenia drzew i krzewów wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się zabytki wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem R (oraz kolejną liczbą), chronione poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przewidują obowiązek uzyskania, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, pozwolenia na prowadzenie przy nich robót budowlanych wydawanego przez właściwy organ ochrony zabytków;
- 5) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków jako obszar historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego, pod nazwą „Osada Łódka” – w obrębie al. Adama Mickiewicza i al. Tadeusza Kościuszki oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej, dla którego ustala się:
 - a) ochronę historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórzy z zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy,
 - b) nakaz:

- zaznaczenia historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu, w kompozycji elewacji frontowej budynków nowo projektowanych i różnicowania każdej z tak wydzielonych części elewacji,
 - zaznaczenia historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu, w nawierzchni działki budowlanej,
 - zachowania historycznego elementu zagospodarowania, którego lokalizację na nieruchomości wskazano na rysunku planu symbolem EH i wymieniono w ustaleniach szczegółowych, poprzez jego wkomponowanie w zagospodarowanie działki budowlanej bez obowiązku zachowania miejsca dotychczasowej lokalizacji,
- c) zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych w podwórzach;
- 6) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, obejmującą obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 7) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych i oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem E (oraz kolejną liczbą), dla których ustala się ochronę poprzez:
- a) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku posiadającego cechy historyczne zabytku,
 - b) nakaz, przy prowadzeniu robót budowlanych, uwzględnienia cech historycznych zabytku,
 - c) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych przy zabytkach, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 8 – 13;
- 8) dopuszcza się nadbudowę wyłącznie wskazanych w ustaleniach szczegółowych zabytków z zachowaniem warunków:
- a) wykonania nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
 - b) wykonania nadbudowy w sposób nie zaburzający ekspozycji elementów wieńczących nadbudowywany zabytek, takich jak: attyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach zabytku;
- 9) dopuszcza się rozbudowę zabytków wyłącznie poprzez:
- a) realizację jednego łącznika oficyn umieszczonego nie niżej niż druga kondygnacja nadziemna,
 - b) dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych wyłącznie od strony podwórza,
 - c) realizację nowych części kamienic frontowych lub oficyn:
 - przylegających do ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także do ścian tylnych oficyn,
 - pozostałych – wyłącznie parterowych, o ażurowej konstrukcji o łącznej powierzchni otworów, przeszwitów i przeszkleń, stanowiącej nie mniej niż 65% powierzchni elewacji, na przykład w formie werand, ogrodów zimowych,

- d) realizację zadaszenia podwórzy i dziedzińców pod warunkiem zachowania i ekspozycji elementów detalu architektonicznego elewacji budynków;
- 10) dopuszcza się przebudowę elewacji zabytku wyłącznie poprzez:
- a) zmianę wysokości otworów:
 - w elewacjach od strony podwórzy, w tym podwórzy, na których wyznacza się w planie przestrzenie publiczne – pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi,
 - w pozostałych elewacjach – wyłącznie w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi lub w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży,
 - b) zmianę szerokości otworów wyłącznie w elewacjach od strony podwórzy – pod warunkiem jej dostosowania do szerokości okien położonych na tej samej osi,
 - c) realizację balkonów:
 - na elewacjach od strony podwórzy, w tym podwórzy, na których wyznacza się w planie przestrzenie publiczne,
 - na pozostałych elewacjach – wyłącznie zgodnie z cechami historycznymi,
 - d) zamurowanie otworów okiennych w kondygnacji piwnic,
 - e) zmianę wystroju architektonicznego, w tym realizację otworów okiennych i drzwiowych:
 - ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn oraz ścian tylnych oficyn usytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych, w tym oznaczonych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków wymagających ukształtowania jako elewacje frontowe,
 - ścian od strony podwórzy;
- 11) dopuszcza się przy przebudowie zabytku:
- a) stosowanie okien połaciowych, z wyłączeniem połaci dachów od strony ul. Piotrkowskiej,
 - b) realizację lukarn, z wyłączeniem lukarn na połaci dachu od strony ul. Piotrkowskiej pod warunkiem:
 - cofnięcia ściany lukarny – minimum 0,5 m od linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej lub lica ściany kondygnacji niższej,
 - umieszczenia osi pionowej lukarny w osi pionowej otworów niższej kondygnacji,
 - wysokości kalenicy lukarny nieprzekraczającej wysokości kalenicy zabytku,
 - c) rozbiórkę fragmentów dachu i realizację w ich miejscu tarasów, z wyłączeniem połaci dachów od strony ul. Piotrkowskiej,
 - d) zmianę geometrii dachu w zabytkach, z wyłączeniem zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem warunku zmiany geometrii dachów budynków kamienic usytuowanych w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej wyłącznie na połaciach od strony podwórza;
- 12) dopuszcza się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:

- a) wymianę wyłącznie zniszczonej stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) oraz materiałów zgodnych z cechami historycznymi, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,
- b) zastosowanie nowej kolorystyki elewacji z użyciem najwyżej trzech barw z tej samej grupy barw określonych w załączniku Nr 4 do uchwały, w tym: jednej dla powierzchni ścian, jednej (najjaśniejszej) dla detalu architektonicznego oraz jednej (najciemniejszej) dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw lub ich innej konfiguracji w następujących przypadkach:
 - zastosowania naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, drewno, metal, szkło,
 - zastosowania kolorystyki zgodnej z cechami historycznymi zabytku,
 - wykonania opracowania plastycznego, na przykład w postaci muralu, ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także ścian tylnych oficyn, pozbawionych detalu architektonicznego,
- c) zastosowanie nowej kolorystyki zewnętrznej stolarki i ślusarki z użyciem barwy określonej w załączniku Nr 4 do uchwały z dopuszczeniem stosowania dla stolarki naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych lub kolorystyki zgodnej z cechami historycznymi zabytku;

13) zakazuje się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:

- a) wykonania zewnętrznego ocieplania, z wyłączeniem ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także ścian tylnych oficyn oraz ścian nieusytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych pozbawionych detalu architektonicznego i niewykończonych okładzinami kamiennymi oraz ceramicznymi,
- b) montażu parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji frontowej wykonanych z PVC,
- c) użycia materiałów wykończeniowych (w tym gresów) kolidujących z cechami historycznymi budynku.

§ 10.1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych 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 wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz drzew, w strefach bezpieczeństwa od podziemnych ciepłociągów wody gorącej ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków w odległości:

- dla przewodów ciepłowniczych o średnicy do Dn 150 mm – 2 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy od Dn 200 do Dn 500 mm – 3 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy powyżej Dn 500 mm – 5 m od rzutu przewodu,
- b) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od rzutu przewodu ciepłowniczego wody gorącej,
- c) w przypadku likwidacji lub przebudowy lub zastosowania zabezpieczeń ochronnych wynikających z przepisów odrębnych, strefy bezpieczeństwa nie obowiązują;
- 2) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, stałych naniesień oraz drzew:
- a) w pasach ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz uchwałach Rady Miejskiej w Łodzi dotyczących regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi,
- b) w strefach kontrolowanych od gazociągów – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu lokalizacji sieci gazowych;
- 3) 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;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) szpitali,
- c) usług uciążliwych,
- d) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego wewnątrzkwartalowego układu w postaci dróg publicznych;
- 2) utrzymanie i przebudowę istniejących tras tramwajowych;
- 3) budowę dróg rowerowych;
- 4) układ komunikacyjny obszaru planu w postaci:
 - a) drogi klasy głównej/zbiorczej, z torowiskiem tramwajowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/KDZ+T (al. Adama Mickiewicza),
 - b) drogi klasy zbiorczej, z torowiskiem tramwajowym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T (al. Tadeusza Kościuszki),
 - c) dróg klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL (ul. Andrzeja Struga) i 2KDL (ul. Ludwika Zamenhofa),

- d) projektowanych dróg dojazdowych wewnątrzkwartałowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDDW, 2KDDW, 3KDDW, 4KDDW i 5KDDW,
 - e) projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW,
 - f) projektowanych i istniejących stref przejścia i przejazdu, w tym bramowego, oznaczonych na rysunku planu,
 - g) dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu;
- 5) powiązanie układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDG/KDZ+T (al. Adama Mickiewicza), 1KDZ+T (al. Tadeusza Kościuszki), 1KDL (ul. Andrzeja Struga) i 2KDL (ul. Ludwika Zamenhofa).

§ 13. 1. Ustala się minimalną 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 – 1 stanowisko na dwa mieszkania,
- b) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 4 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla kin, teatrów, sal widowiskowych i budynków gastronomicznych – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla muzeów – 2 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla budynków handlowych, administracji publicznej, biur i pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
- b) dla budynków handlowych – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- c) dla hoteli co najmniej dwugwiazdkowych i pensjonatów – 2 stanowiska na 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- d) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na 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 zaokrągać 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.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż

Handwritten signature

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. Dopuszcza się zapewnienie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów, w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 200 m od terenu inwestycji.

6. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych służących nadziemnemu, piętrowemu parkowaniu samochodów w ramach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów przeznaczeń – parkingi kubaturowe nadziemne i tereny zabudowy parkingowej.

7. Na obszarze planu ustala się maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego – 30 miejsc postojowych dla samochodów, z wyjątkiem terenów 3.06.U i 3.07.U, dla których maksymalna wielkość parkingu powierzchniowego wynosi 10 miejsc postojowych.

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

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów albo terenów zieleni urządzonej publicznej, w sposób jak najmniej kolidujący z istniejącą roślinnością;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż wymienione w pkt 2, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodnych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, gazowych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych jako podziemnych z wyłączeniem przewodów trakcji tramwajowej oraz 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;
- 7) wskazuje się na rysunku planu lokalizację projektowanego przebiegu linii kablowej 110 kV jako oznaczenie informacyjne.

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

- 1) w zakresie systemu doprowadzenia wody wskazuje się przewody magistrali wodociągowej zlokalizowane wzdłuż al. Adama Mickiewicza jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie systemu odprowadzania ścieków komunalnych wskazuje się Kolektor IIa biegnący wzdłuż al. Adama Mickiewicza na odcinku od al. Tadeusza Kościuszki do ul. Piotrkowskiej, Kolektor IIb biegnący wzdłuż ul. Ludwika Zamenhafa na odcinku od al. Tadeusza Kościuszki do ul. Piotrkowskiej oraz Kolektor IIc biegnący wzdłuż

ul. Andrzeja Struga na odcinku od al. Tadeusza Kościuszki do ul. Piotrkowskiej, jako podstawowe odbiorniki ścieków;

- 3) w zakresie systemu doprowadzania gazu przewodowego wskazuje się gazociągi niskiego ciśnienia Dn 355 zlokalizowany w ul. Andrzeja Struga oraz średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Ludwika Zamenhofs, jako podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz;
- 4) w zakresie systemu doprowadzenia sieci ciepłej wskazuje się rurociągi wody gorącej 2xDn 400 zlokalizowane w rejonie al. Adama Mickiewicza jako podstawowy element zaopatrzenia w ciepło;
- 5) w zakresie systemu zasilania elektroenergetycznego wskazuje się Rejonowe Punkty Zasilania: Śródmieście 110/15 kV oraz Łąkowa 110/15 kV, jako podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów 1.02.U, 1.03.MW/U, 2.01.MW/U, 2.02.KSp, 2.04.KSp, 2.05.MW/U, 3.01.U, 3.02.MW/U, 3.06.U i 3.07.U – 30%;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 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) place – w postaci linii rozgraniczających tereny placów publicznych,
 - b) parki – w postaci linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.03.ZP i 3.05.ZP.

2. Ustalenie ust. 1 nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.03.MW/U**, **2.01.MW/U**, **2.05.MW/U**, **3.02.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej wskazuje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej oznaczony na rysunku planu symbolem DKW, położony przy ul. Piotrkowskiej 103/105, dla którego ustala się ochronę poprzez:

- 1) nakaz zachowania bryły budynku;
- 2) zakaz realizacji rolet, krat i okiennic stanowiących zabezpieczenia okien i drzwi na elewacjach frontowych;
- 3) zakaz zmiany cechy kompozycji elewacji, którą tworzy rozmieszczenie, kształt i wielkość okien, drzwi i balkonów na elewacji;
- 4) dopuszczenie wymiany stolarki i ślusarki pod warunkiem zachowania jednorodnych podziałów okiennych i drzwiowych oraz koloru białego.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R1	ul. Andrzeja Struga 4 – dawniej kamienica Mendla i Małki Lubińskich; budynek frontowy, oficyny boczne, oficyna poprzeczna, wewnętrzne podwórze	A/103, z 29 grudnia 2010 r.
R2	ul. Andrzeja Struga 2 – dawniej kamienica Edwarda Lungena; budynek frontowy, oficyna poprzeczna	A/7, z 4 marca 2003 r.
R3	ul. Piotrkowska 99 – dawniej kamienica Szai Goldbluma; budynek frontowy, oficyny boczne	A/73, z 20 stycznia 1971 r.
R4	ul. Piotrkowska 101 – dawniej kamienica Jakuba Hofmana; budynek frontowy, oficyny boczne, oficyna poprzeczna	A/335/1-4, z 7 czerwca 1993 r.
R5	ul. Piotrkowska 135 – dawniej pałac Karola Eiserta; budynek frontowy	A/374, z 25 listopada 1998 r.
R6	ul. Piotrkowska 137/139 – dawniej Pałac Juliusza Roberta Kindermanna; budynek frontowy, oficyny południowe	A/50, z 20 stycznia 1971 r.
R7	ul. Piotrkowska 143 – dawniej kamienica firmy „Krucze i Ender”; budynek frontowy, fragment oficyny południowej	A/349, z 14 lutego 1994 r.
R8	ul. Piotrkowska 147 – dawniej kamienica Roberta Schweikerta; budynek frontowy, oficyny boczne	A/351, z 14 lutego 1994 r.

2) wskazuje się zabytki wpisane do ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E1	al. Kościuszki 40 – budynek mieszkalny	-dopuszczenie nadbudowy w formie zabudowy typu penthouse - o jedną kondygnację i nie więcej niż

		o 4,0 m, z zachowaniem warunku odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,5 m od zewnętrznej ściany zlokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej
E2	ul. Piotrkowska 107 – dawniej kamienica Salomona Bahariera (budynek frontowy, oficyny boczne, dawna wozownia)	-
E3	al. Kościuszki 46 – budynek mieszkalny (budynek frontowy)	-dopuszczenie nadbudowy w formie zabudowy typu penthouse - o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m, z zachowaniem warunku odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,5 m od zewnętrznej ściany zlokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej
E4	ul. Piotrkowska 109 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E5	al. Kościuszki 48 – budynek mieszkalny (budynek frontowy)	-dopuszczenie nadbudowy w formie zabudowy typu penthouse - o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m, z zachowaniem warunku odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,5 m od zewnętrznej ściany zlokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej
E6	ul. Piotrkowska 111 – dawniej kamienica Lejzera Rosenthala (budynek frontowy, oficyna północna)	-dopuszczenie nadbudowy północnej oficyny o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m
E7	ul. Piotrkowska 113 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne, budynek przy płn. granicy działki)	-
E8	al. Kościuszki 52 – budynek mieszkalny (budynek frontowy)	-dopuszczenie nadbudowy w formie zabudowy typu penthouse - o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m, z zachowaniem warunku odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,5 m od zewnętrznej ściany zlokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej
E9	al. Kościuszki 56 – dawniej kamienica Braci Kłajmanów (budynek frontowy, budynek wolnostojący w podwórzu)	-dopuszczenie nadbudowy w formie zabudowy typu penthouse - o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m, z zachowaniem warunku odsunięcia nadbudowanej części

		budynku o odległość minimum 1,5 m od zewnętrznej ściany zlokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej
E10	ul. Piotrkowska 119 – budynek mieszkalny (budynek wolnostojący w podwórzu)	-
E11	ul. Piotrkowska 121 – dawniej kamienica Pawła Ramischa (budynek frontowy, oficyny boczne, oficyna poprzeczna)	-dopuszczenie nadbudowy oficyny południowej o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m, -zakaz zmiany kątów połączy dachowych oficyny poprzecznej
E12	al. Kościuszki 60 – budynek mieszkalny	-dopuszczenie nadbudowy w formie zabudowy typu penthouse - o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m, z zachowaniem warunku odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,5 m od zewnętrznej ściany zlokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej
E13	ul. Piotrkowska 123 – dawniej kamienica Jakuba Wojdyłowskiego (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E14	ul. Piotrkowska 125 – dawniej kamienica Edwarda Heimana (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E15	ul. Piotrkowska 133 – budynek mieszkalny	-
E16	ul. Piotrkowska 143 – dawniej kamienica wielkomiejska firmy „Kruche i Ender” (oficyna południowa)	-dopuszczenie wykonania w parterze budynku, w miejscu istniejących otworów okiennych lub drzwiowych przebicia niezbędnego dla realizacji przejścia i przejazdu zgodnie z kierunkiem wskazanym na rysunku planu, umożliwiającego połączenie terenu 4KDDW z terenem 5KDDW
E17	ul. Piotrkowska 145 – dawniej kamienica Lejbusia Lewka Jakubowicza (budynek frontowy, oficyny boczne)	-dopuszczenie nadbudowy oficyny południowej o jedną kondygnację i nie więcej niż o 4,0 m
E18	ul. Piotrkowska 149 – kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne)	-

3) wskazuje się historyczny element zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem EH, położony przy ul. Piotrkowskiej 147 – ogrodzenie.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu stanowią obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy:

- dla terenu 1.03.MW/U – maksimum 65%,
- dla pozostałych terenów – maksimum 80%, z zastrzeżeniem działek graniczących z terenami 1KDDW, 1KDW i 5KDDW o powierzchni do 700 m², dla których ustala się maksimum 100% oraz działek graniczących z terenami 2KDDW, 4KDDW i 3.03.PP o powierzchni do 1200 m², dla których ustala się maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy: minimum 1,0, maksimum 4,0, z zastrzeżeniem:

- terenu 2.05.MW/U – maksimum 4,5,
- działek graniczących z terenami 2KDDW, 4KDDW i 3.03.PP o powierzchni do 1200 m², dla których ustala się maksimum 5,0,
- działek graniczących z terenami 1KDDW, 1KDW i 5KDDW o powierzchni do 700 m², dla których ustala się maksimum 6,0,

c) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w pierwszej kondygnacji nadziemnej i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy do 100%,
- intensywność zabudowy o 0,4,

d) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%, z zastrzeżeniem:

- terenu 1.03.MW/U: minimum 15%,
- działek graniczących z terenami 1KDDW, 1KDW i 5KDDW o powierzchni do 700 m², dla których ustala się minimum 0%,
- działek graniczących z terenami 2KDDW, 4KDDW i 3.03.PP o powierzchni do 1200 m², dla których ustala się minimum 0%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Ludwika Zamenhofa) i placu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.06.PP oraz od linii rozgraniczających pokrywających się z północną i wschodnią granicą planu – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- w pasie o szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDZ+T (al. Tadeusza Kościuszki) – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości o wartość równą odległości zabudowy od linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 25,0 m,
- w pasie w odległości od 5,0 m do 65,0 m z terenem drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDZ+T (al. Tadeusza Kościuszki) – minimum 10,0 m, maksimum 25,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m,

- b) wysokość zabudowy w postaci łączników między oficynami – maksimum równa wysokości oficyn, które łączy, lecz nie więcej niż ustalona maksymalna wysokość zabudowy,
 - c) minimalna wysokość parteru budynku sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej - 4,0 m,
 - d) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°, i o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej równoległym do tej linii;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) w terenach 2.01.MW/U i 3.02.MW/U wprowadza się strefy przejścia i przejazdu bramowego wskazane na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz zabudowy bram i prześwitów,
 - b) strefy, o których mowa w lit. a, stanowią ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez prześwity w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

6. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 2.05.MW/U: 500 m²,
- 2) w terenie 1.03.MW/U: 1000 m²,
- 3) w terenach 2.01.MW/U i 3.02.MW/U: 2500 m²

– parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 2.05.MW/U: minimum 500 m²,
 - b) w terenie 1.03.MW/U: minimum 1000 m²,
 - c) w terenach 2.01.MW/U i 3.02.MW/U: minimum 2500 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenach 2.01.MW/U i 3.02.MW/U: minimum 65,0 m,
 - b) w terenach 1.03.MW/U i 2.05.MW/U: minimum 45,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.02.U**, **3.01.U**, **3.06.U** i **3.07.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe podziemne i nadziemne,

- b) w terenie 1.02.U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R9	ul. Piotrkowska 151 – dawniej Pałac Gustawa Adolfa Kindermanna; budynek frontowy, oficyny północne	A/51, z 20 stycznia 1971 r.
R10	ul. Piotrkowska 153 – dawniej willa Floriana Jarischa; dawniej kamienica Floriana Jarischa; budynek frontowy, oficyny boczne	A/75, z 20 stycznia 1971 r.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu stanowią obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy: maksimum 100%,
 - b) intensywność zabudowy: minimum 1,0 maksimum:
 - 3,5 – dla terenu – 3.06.U,
 - 4,5 – dla terenu – 1.02.U,
 - 6,0 – dla terenu – 3.01.U,
 - 9,0 – dla terenu – 3.07.U,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy w terenie 1.02.U:
 - w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ+T (al. Tadeusza Kościuszki) i 1KDL (ul. Andrzeja Struga) oraz placu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.01.PP – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z zastrzeżeniem strefy D oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się maksimum 25,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy – maksimum 22,0 m,
 - b) wysokość zabudowy w terenie 3.01.U:
 - w pasie o szerokości 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Ludwika Zamenhofa) – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,

- w pasie o szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDZ+T (al. Tadeusza Kościuszki) – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia maksymalnej wysokości o wartość równą odległości zabudowy od linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 25,0 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 25,0 m,
- c) wysokość zabudowy w terenie 3.06.U – minimum 10,0 m, maksimum 20,0 m,
- d) wysokość zabudowy w terenie 3.07.U – minimum 10,0 m, maksimum 35,0 m, z zastrzeżeniem stref C i E oznaczonych na rysunku planu, dla których ustala się maksimum 20,0 m w strefie C oraz maksimum 80,0 m w strefie E,
- e) minimalna wysokość parteru budynku sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej - 4,0 m,
- f) dachy:
 - w terenach 1.02.U, 3.01.U i 3.06.U płaskie, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° i o przebiegu kalenicy w budynkach sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej równoległym do tej linii,
 - w terenie 3.07.U płaskie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w terenie 3.07.U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - zakaz zabudowy w pasie o szerokości minimum 5,0 m do wysokości minimum 4,2 m licząc od poziomu terenu; zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
 - dopuszczenie realizacji zabudowy z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 4,2 m do wysokości maksimum 20,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - b) strefa, o której mowa w lit. a, stanowi ogólnodostępny ciąg pieszy przebiegający przez prześwit w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach 1.02.U i 3.06.U: 1400 m²,
- 2) w terenach 3.01.U i 3.07.U: 2500 m²

– parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenach 1.02.U i 3.06.U: minimum 1400 m²,
 - b) w terenach 3.01.U i 3.07.U: minimum 2500 m²;
- 2) szerokość frontu działki:

- a) w terenach 1.02.U i 3.06.U: minimum 60,0 m,
 - b) w terenie 3.01.U: minimum 45,0 m,
 - c) w terenie 3.07.U: minimum 115,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.02.KSp i 2.04.KSp** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy parkingowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) w terenie 2.02.KSp – tereny zabudowy usługowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny objęte ustaleniami niniejszego paragrafu stanowią obszary zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy: maksimum 100%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 2.04.KSp – minimum 1,0, maksimum 2,0,
 - w terenie 2.02.KSp – minimum 2,0, maksimum 7,0,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 2.04.KSp – maksimum 4,0 m, w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem A, maksimum 8,0 m w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem B,
 - w terenie 2.02.KSp – minimum 10,0 m, maksimum 22,0 m,
 - b) minimalna wysokość parteru budynków w części przeznaczonej dla usług, sytuowanego w linii zabudowy pierzejowej – 4,0 m,
 - c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 2.04.KSp: 500 m²,
- 2) w terenie 2.02.KSp: 1000 m²

– parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 2.04.KSp: minimum 500 m²,
- b) w terenie 2.02.KSp: minimum 1000 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 2.02.KSp: minimum 70,0 m,
- b) w terenie 2.04.KSp: minimum 20,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.03.ZP**, **3.04.ZP** i **3.05.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej publicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) w terenach 2.03.ZP i 3.04.ZP – drogi wewnętrzne,
- b) w terenie 3.04.ZP – miejsca postojowe dla samochodów,
- c) tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) w terenie 2.03.ZP – minimum 50 %,
- b) w terenach 3.04.ZP i 3.05.ZP – minimum 60 %;

2) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 2.03.ZP: minimum 500 m²,
- b) w terenie 3.05.ZP: minimum 1000 m²,
- c) w terenie 3.04.ZP: minimum 3000 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 3.05.ZP: minimum 35,0 m,
- b) w terenie 2.03.ZP: minimum 50,0 m,
- c) w terenie 3.04.ZP: minimum 70,0 m;

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.01.PP**, **2.06.PP** i **3.03.PP** (al. Józewskiego) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny placów publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) w terenie 3.03.PP – miejsca postojowe dla samochodów,
 - b) w terenach 2.06.PP i 3.03.PP – drogi wewnętrzne,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) 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) powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych: minimum 0,0 maksimum 0,1;
 - c) powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenach 1.01.PP i 2.06.PP – minimum 10 %,
 - w terenie 3.03.PP – minimum 30 %;
- 2) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez zakaz wykonania nawierzchni z następujących materiałów: asfaltu, płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenach 1.01.PP i 2.06.PP: minimum 500 m²,
 - b) w terenie 3.03.PP: minimum 2500 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją 1°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG/KDZ+T**, **1KDZ+T**, **1KDL**, **2KDL**, **1KDDW**, **2KDDW**, **3KDDW**, **4KDDW** i **5KDDW** obowiązują ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klas: głównej/zbiorczej i zbiorczej oraz ulice klas: lokalnej i dojazdowej (wewnątrzkwartalowe) wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi rowerowe, zieleń, miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) w terenach 1KDDW i 3KDDW, w strefach przejścia i przejazdu wskazanych na rysunku planu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa,
- c) w terenie 1KDG/KDZ+T – dworzec tramwajowy,
- d) w terenach KDDW – urządzenia rekreacyjne, obiekty do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zadaszenia części lub całości terenów.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG/KDZ+T – al. Adama Mickiewicza:
 - a) klasę G – główna dla ulicy przebiegającej na poziomie -1 oraz klasę Z – zbiorcza dla ulicy na poziomie terenu – poziom 0,
 - b) wydzielone torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 57,0 m do 80,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T – al. Tadeusza Kościuszki:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) wydzielone torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 34,0 m do 45,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – ul. Andrzeja Struga:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,0 m do 1,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – ul. Ludwika Zamenhofa:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDDW – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa wewnątrzkwartałowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDDW – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa wewnątrzkwartałowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 36,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDDW – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa wewnątrzkwartałowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDDW – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa wewnątrzkwartalowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDDW – ulica projektowana:
 - a) klasę D – dojazdowa wewnątrzkwartalowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,5 m do 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie warunków zagospodarowania, zabudowy oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez dopuszczenie realizacji zabudowy nad ulicami, w strefach przejścia i przejazdu wskazanych na rysunku planu w terenach: 1KDDW i 3KDDW, z zachowaniem jej usytuowania na wysokości minimum 4,5 m do wysokości maksimum 20,0 m, licząc od poziomu terenu; do wysokości 4,5 m dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie pionowych elementów konstrukcyjnych budynku.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe podziemne,
 - b) zieleni, miejsca postojowe dla samochodów, drogi rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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 zmienna od 11,5 m do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji poprzez zakaz wykonania nawierzchni z następujących materiałów: asfaltu, płyt betonowych pełnych lub ażurowych o wymiarach powyżej 30 x 30 cm.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA

Wojciech Rosicki

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec

Projektant

mgr

Jakub Obrzydowski

74.03.2014

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

mgr inż. arch. Andrzej Makowski

27.03.2017

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

KIEROWNIK
Departamentu Legislacyjnego

Tomasz Urjasz
06.04.2017 r.

RADCA PRAWNY

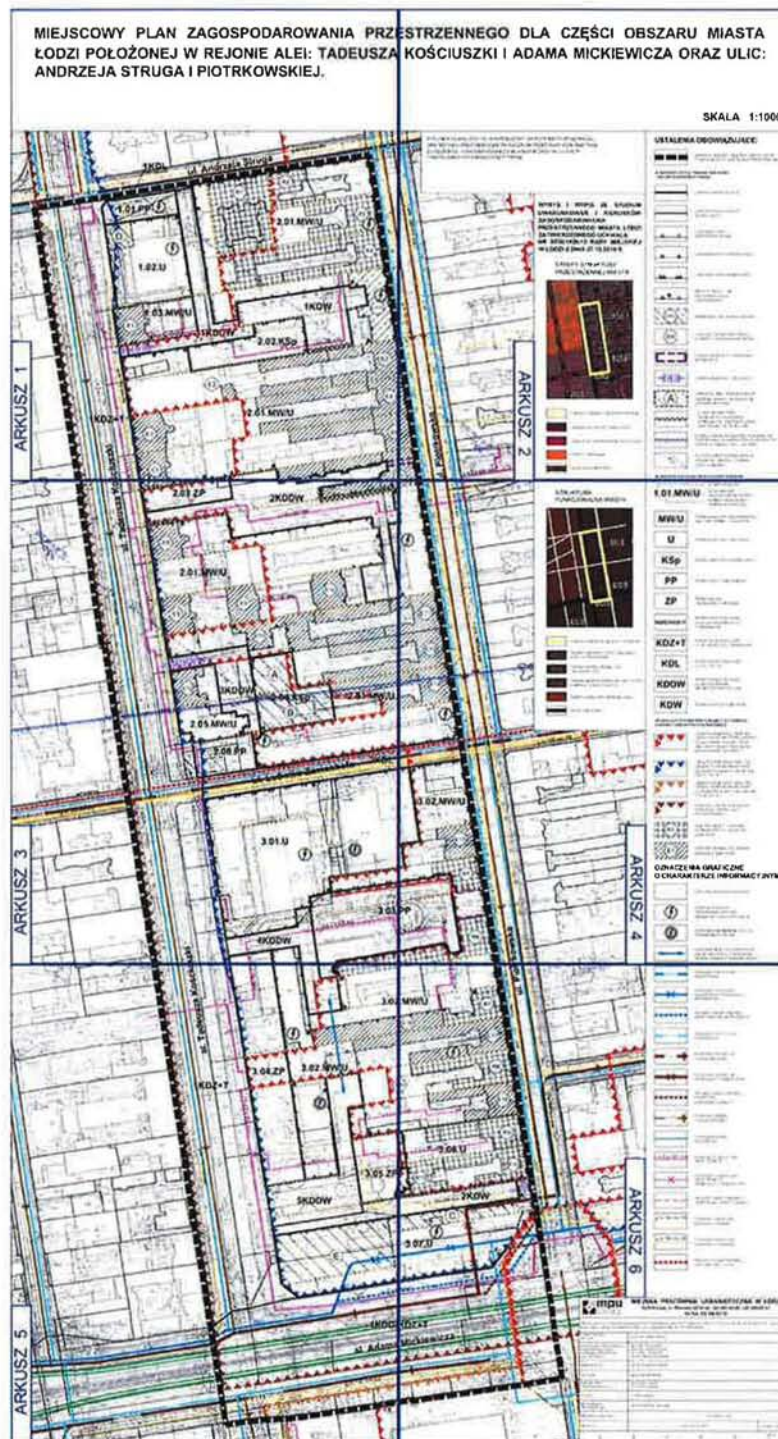
Michał Nowak

28.03.2017

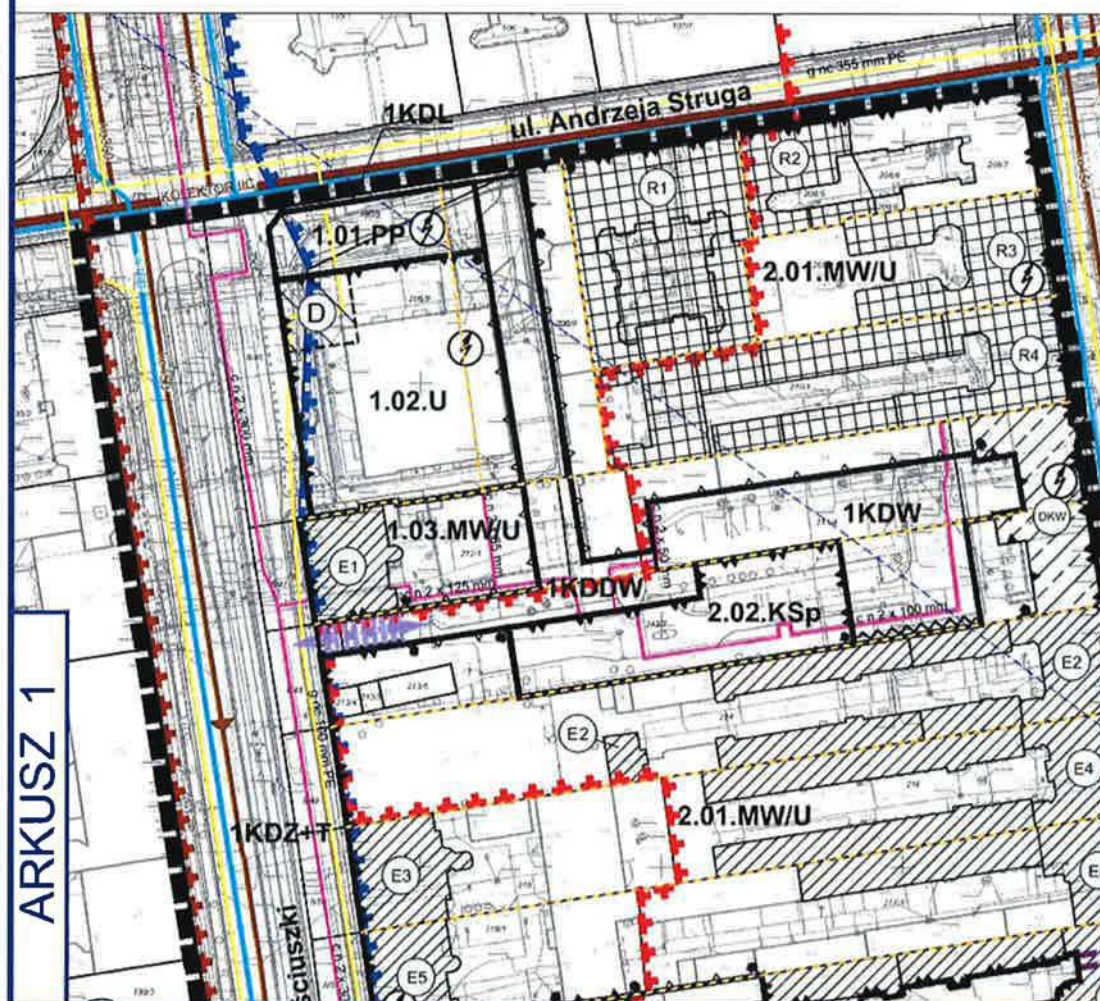
Zastępca Dyrektora
ds. Projektowania

mgr inż. arch. Aneta Tomczak

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

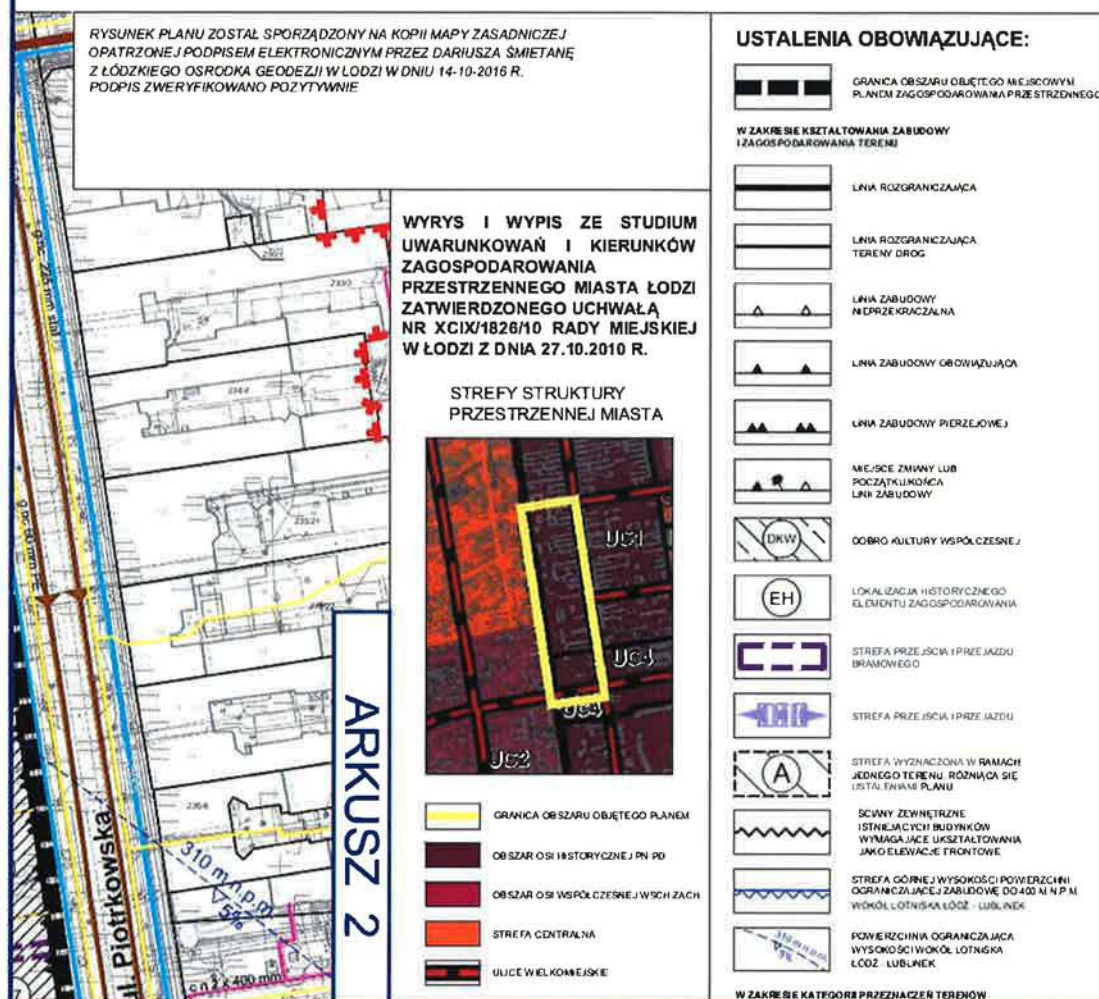


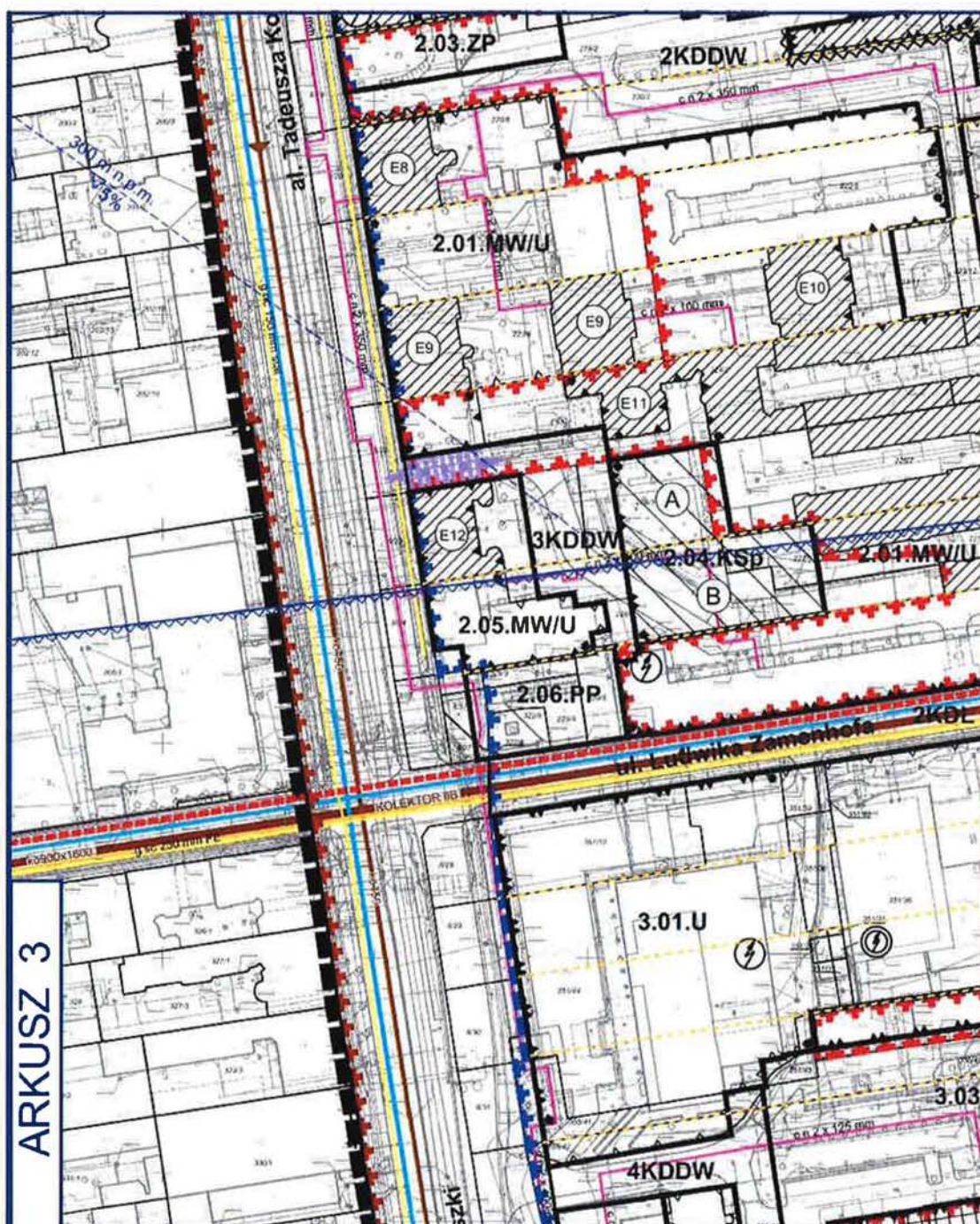
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZELĄDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI: TADEUSZA ANDRZEJA STRUGA I PIOTRKOWSKIEJ.

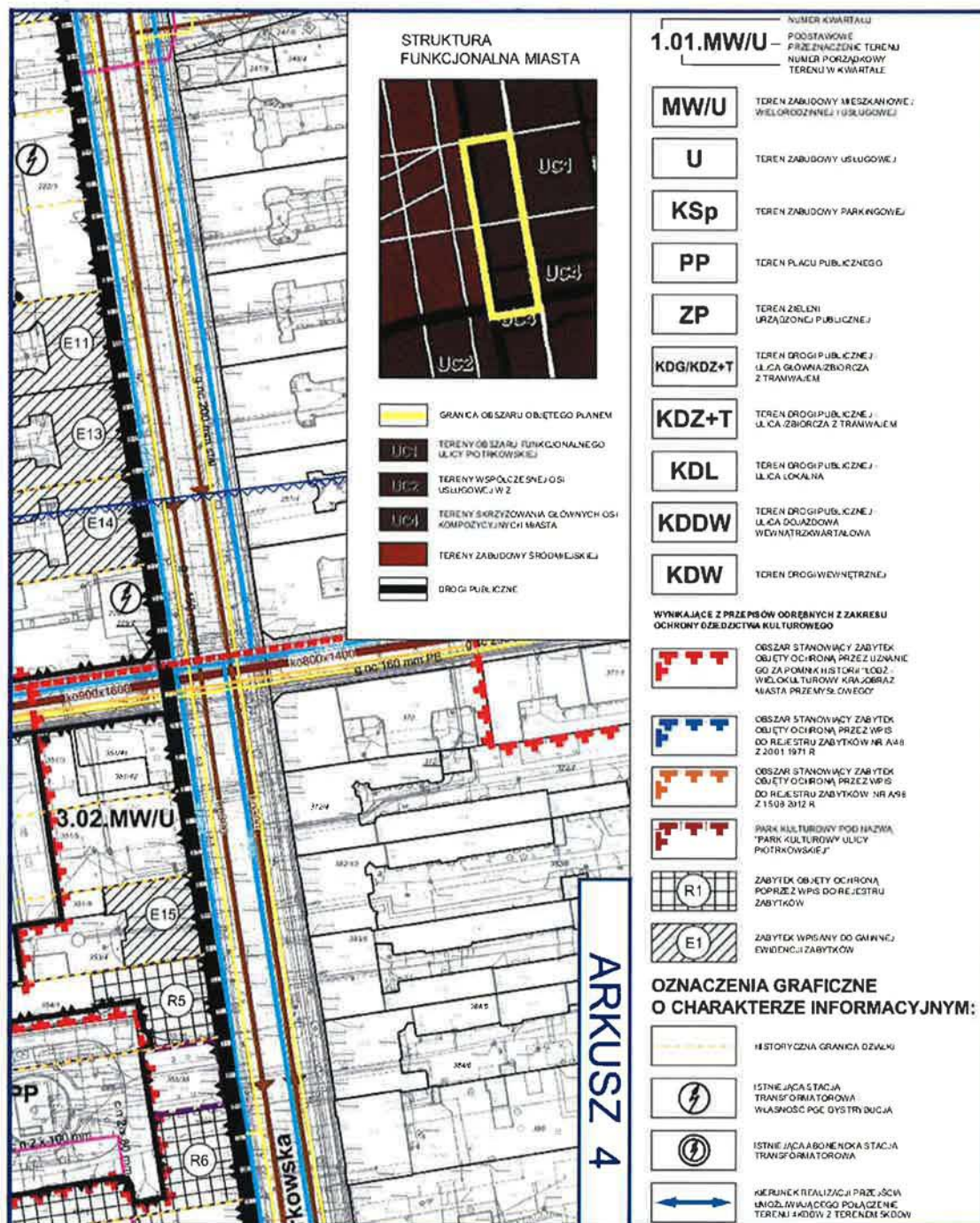


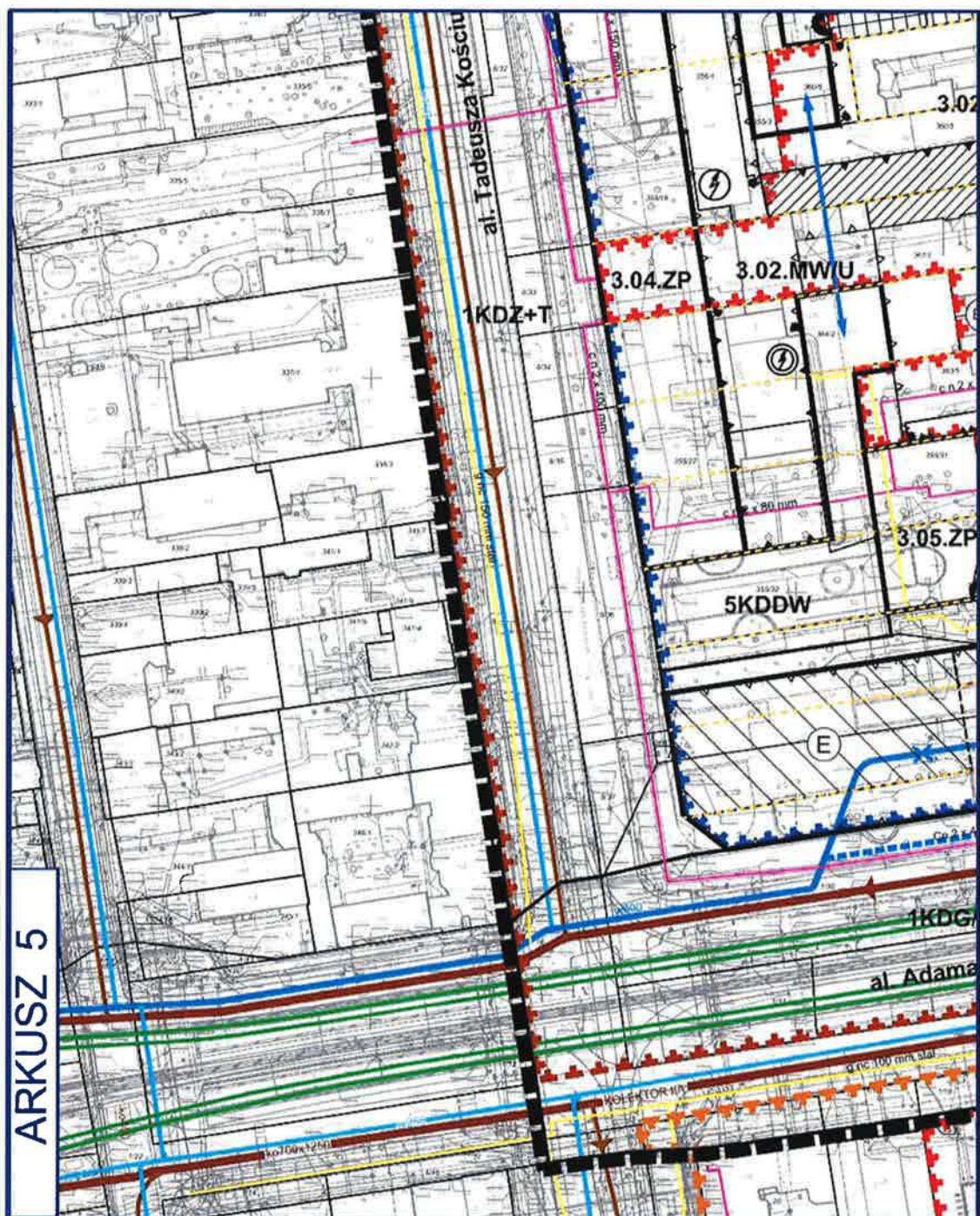
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA KOŚCIUSZKI I ADAMA MICKIEWICZA ORAZ ULIC:

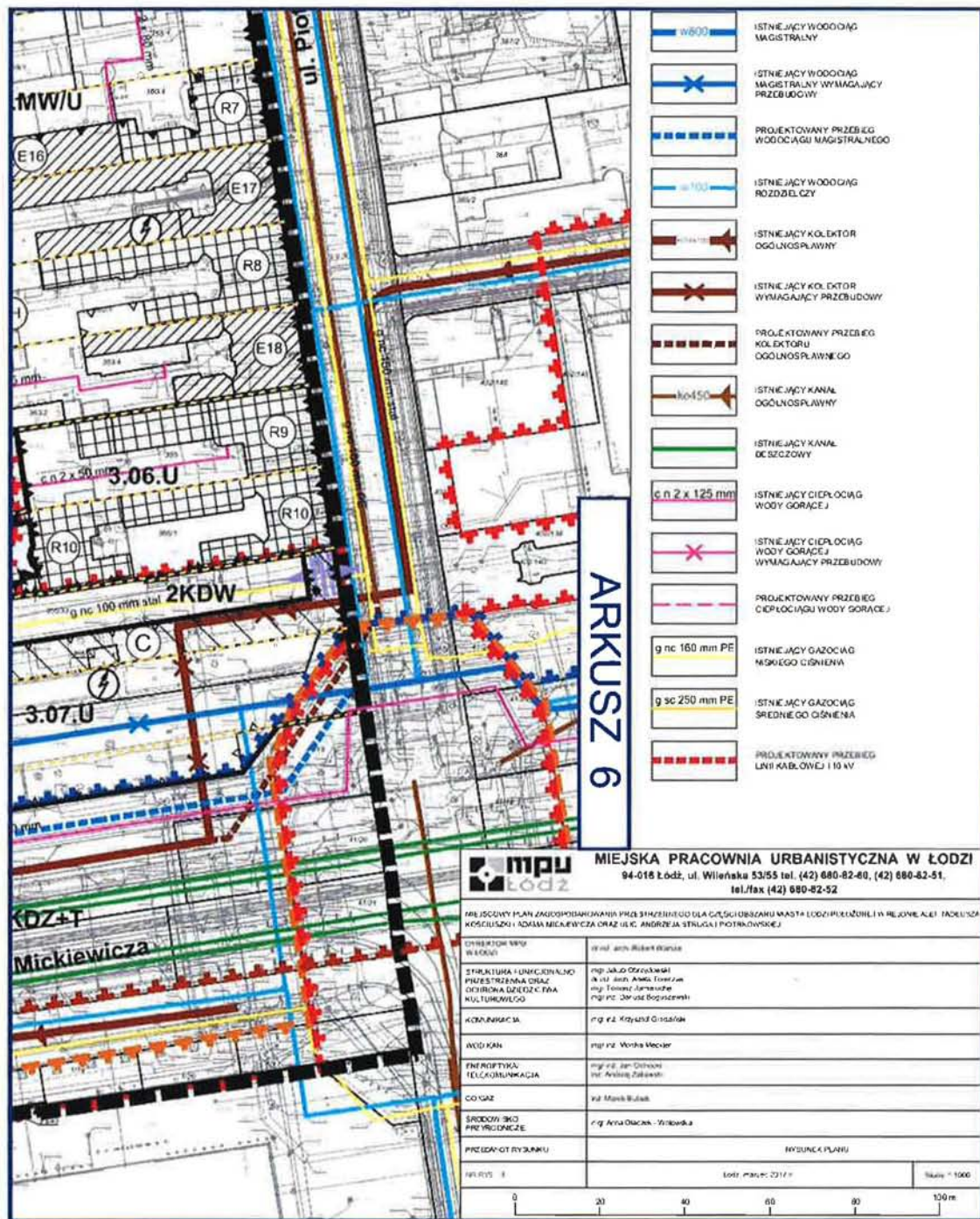
SKALA 1:1000











Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 31 stycznia 2017 r. do 28 lutego 2017 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 marca 2017 r., wpłynęła 1 uwaga. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5611/VII/17 z dnia 27 marca 2017 r. nie uwzględnił złożonej uwagi. W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga

- wpłynęła dnia 14 marca 2017 r. (data nadania: 13 marca 2017 r.),
- dotyczy: działki nr 220/7 w obrębie S-6 przy ul. Piotrkowskiej 115.

Pan Jacek Pawłowski wnosi o „zmianę w projekcie planu zapisu dotyczącego gminnej działki nr 220/7 w obrębie S-6 położonej w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 115 statuującego możliwość wydzielenia działki pod budynkiem gospodarczym wraz z częścią przyległą gruntu; w miejscu gdzie mowa o minimalnej wielkości powierzchni działki (2500 m²) winien znaleźć się zapis *nie dotyczy działki nr 220/7 ul. Piotrkowska 115 znajdującej się na terenie jednostki planu oznaczonej symbolem 2.01.MW/U, gdzie określa się min. wielkość umożliwiającą realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnego z wytycznymi Miasta (lub inny zapis który umożliwi geodezyjne wydzielenie działki)*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na jednym z najcenniejszych pod względem wartości kulturowych obszarów Łodzi. O jego znaczeniu świadczą formy ochrony zabytków, którymi został objęty. Są nimi: uznanie za pomnik historii, wpis do rejestru zabytków i ustanowienie parku kulturowego. Ponadto obszar ten położony jest w granicach wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego pod nazwą „Osada Łódka”. Jednym z elementów ochrony krajobrazu kulturowego i zabytkowego układu urbanistycznego jest ochrona historycznej struktury podziału. W związku z powyższym określone w projekcie planu miejscowego minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych wyznaczone zostały w odniesieniu do powierzchni istniejących działek budowlanych w danym terenie, w taki sposób aby zapobiec rozdrabnianiu historycznej struktury podziału w całym obszarze planu, w tym m.in. poprzez postulowane w uwadze wydzielanie działek ewidencyjnych pod poszczególnymi budynkami. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z § 17 ust. 6 projektu planu miejscowego określone w planie minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych „nie dotyczą działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg

istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających". Oznacza to, że w przypadku działki nr 220/7 podział może być dokonany wyłącznie w celu wydzielenia działki pod wskazaną w planie drogę publiczną, a linię podziału należy poprowadzić po wskazanej w planie linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 2.01.MW/U i 2KDDW. Uniemożliwienie podzielenia ww. fragmentu działki w celu wydzielania działki wyłącznie pod budynkiem gospodarczym nie oznacza, że realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego zgodnego z wytycznymi Miasta nie może dojść do skutku.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego.

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

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2017 r.



**SIŁOWNIK MIASTA
ŁÓDŹ**

153

P.A. Malinowski
7.04.2017 p.m.

Łódź, dnia 06 kwietnia 2017 r.

DFP-Bd-II.3024.66.2017



70x

Pan

Robert Warsza

Dyrektor

Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi

W związku z pismem z dnia 30 marca 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 alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej*, 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. 4 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu, powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.


Krzysztof Mączkowski

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej
na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/177/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 15 ha położony jest w ścisłym centrum miasta, na terenie osiedla Katedralna. Ograniczony jest od zachodu al. Tadeusza Kościuszki, od północy - ulicą Andrzeja Struga, od wschodu - ulicą Piotrkowską, a od południa - ulicą Ludwika Zamenhofska.

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 m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji 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, utworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz wzrostu funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

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, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania tablic informacyjnych i urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów

- odrębnych, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- c) nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - d) dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW,
 - e) dopuszczenia wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - f) dopuszczenia lokalizowania przepompowni ścieków,
 - g) zakazu gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - h) nakazu stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - i) nakazu 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,
 - j) nakazu rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej:
 - w przypadku budowy nowego budynku,
 - w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej,
 - k) dopuszczenia budowy podczyszczalni ścieków,
 - l) nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - m) zakazu 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,
 - n) dopuszczenia lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- a) wskazanie zabytku chronionego poprzez uznanie za pomnik historii,
 - b) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,

- c) wskazanie parku kulturowego,
 - d) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,
 - e) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej,
 - f) wskazanie dóbr kultury współczesnej oraz ustalenie zasad ich ochrony;
- 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 nowych 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 ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, a także dostosowanie wysokości obiektów budowlanych do powierzchni ograniczających wysokości wokół lotniska Łódź-Lublinek;
 - 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, place publiczne oraz tereny zieleni urządzonej publicznej;
 - 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,
 - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
 - 12) zachowanie jawności 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 1936 i 2003) 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 wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające 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 interesy prywatne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Tadeusza Kościuszki i Adama Mickiewicza oraz ulic: Andrzeja Struga i Piotrkowskiej w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt ww. planu miejscowego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31 stycznia 2017 r. do 28 lutego 2017 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęła 1 uwaga. Zarządzeniem Nr 5611/VII/17 z dnia 27 marca 2017 r. Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił złożonej uwagi.

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 o projektowane ulice dojazdowe wewnątrzkwartalowe uzupełniające istniejący układ drogowy;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych dróg rowerowych oraz wprowadzenie terenów: placów publicznych oraz terenów zieleni urządzonej publicznej,
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część zwartej struktury funkcjonalno - przestrzennej śródmieścia Łodzi, dlatego projekt przewiduje jedynie uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury.

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. Głównym źródłem wydatków jest nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego oraz ich realizacja, natomiast dochody prognozuje się ze sprzedaży nieruchomości gminnych oraz z tytułu podatku od nieruchomości, w związku z dodatkową zabudową.

Prognozy skutków finansowych nie należy traktować, jako wyceny inwestycji ani wyceny wartości nieruchomości. Wartości zamieszczone w opracowaniu są wartościami przybliżonymi i mogą odbiegać od faktycznych wydatków i wpływów do budżetu gminy.

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 wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona. W związku z powyższym Prezydent Miasta przedstawia Radzie Miejskiej w Łodzi projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Zastępca Dyrektora
ds. Projektowania


dr inż. arch. Aneta Tomczak

Projektant


mgr Jakub Obrzydowski

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO


mgr inż. arch. Andrzej Makowski