

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2023 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej.

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 2023 r. poz. 40 i 572) 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 2023 r. poz. 977), 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 ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

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

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

3. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania terenu wyznaczonego 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 należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) dach mansardowy - dach o łamanej połąci, której niższa część ma spadek większy niż 60° , a wyższa - spadek mniejszy niż 30° ;
- 2) dach płaski - dach o spadkach połąci do 15° ;
- 3) elewacja frontowa - elewację zabudowy frontowej znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna - konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kwartał - zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub granicami obszaru objętego planem;
- 8) linia rozgraniczająca - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach 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,
 - b) elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podpora konstrukcyjna,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 10) linia zabudowy obowiązująca - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 11) linia zabudowy pierzejowej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku:
 - a) występowania okien lub drzwi w ścianie budynku istniejącego usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) gdy procent długości tej linii, w jakim musi ona zostać wypełniona, jest określony w ustaleniach szczegółowych;

- 12) linia zabudowy równoległej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której lub równoległe do której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej budynku na minimum 70% długości linii; odległość maksymalnego odsunięcia od linii określona jest w ustaleniach szczegółowych;
- 13) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 14) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 15) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 16) przeznaczenie terenu - obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne - przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 17) system NCS - system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie - poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego - Y, czerwonego - R, niebieskiego - B, zielonego - G) lub kolor neutralny - N;
- 18) system RAL - system opisu barw w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx - grupa odcieni żółtych, RAL90xx - grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
 - a) dla terenów dróg publicznych - liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu i klasę drogi,
 - b) dla pozostałych terenów - pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga - numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 20) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 21) układ kompozycyjny elewacji - układ pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych na elewacji;
- 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 przepisu nie wynika inaczej;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wysokość parteru elewacji frontowej - określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu gzymsu lub innego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 27) wysokość zabudowy - określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu połączenia dachu; parametr ten nie dotyczy wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 28) zabudowa frontowa - zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje: wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, garaży oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 29) zabudowa istniejąca - budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści 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) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
 - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwości lokalizacji:
 - zieleni z wyłączeniem drzew,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 18,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,

- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
- zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej,
- d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) parametry dla zabudowy frontowej określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą zabudowy w pasie o szerokości do 18,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
- b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
- c) wysokość wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych - maksimum 4,0 m,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- e) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych wyłącznie w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz kształtowania elewacji frontowych z uwzględnieniem wyodrębnienia kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem lub inną odmienną fakturą lub formą,
- b) zakaz realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych lub drzwiowych albo przeszkleń,
- c) nakaz realizacji podcieni w określonych na rysunku planu strefach ich lokalizacji, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez podcienia w obrysie obiektu budowlanego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

d) nakaz ukształtowania architektonicznego wskazanych na rysunku planu ścian zewnętrznych istniejących budynków jako elewacji frontowych, poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:

- przebudowa elewacji, w tym wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, balkonów, witryn lub detalu architektonicznego,
- montaż instalacji artystycznych lub wykonanie muralu,
- zagospodarowanie zielenią,

e) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla:

- ryzalitowej kompozycji elewacji frontowej pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% długości ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 4,0 m,
- podcieni lub loggii,
- elewacji kondygnacji powyżej gzymsu, attyki lub innego elementu wieńczącego elewację frontową;

7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,

b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło bezbarwne w odcieniach szarości,
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej - 3005-3009, ciemnogranatowej - 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych - 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej - 7000-7047, brązowej - 8000-8028, białej lub czarnej - 9001-9005 i 9010-9018,

d) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglстым, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglстым, szarym lub grafitowym,
- urządzeń fotowoltaicznych,
- szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości,

e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku:

- prowadzenia prac konserwatorskich lub restauratorskich przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków,

- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej;
- 8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz:
 - umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - umieszczania na dachach budynków urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznych oraz o wysokości przekraczającej wraz z obudową 3,0 m,
 - b) dopuszczenie:
 - umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
 - 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,
 - umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m.

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

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
 - a) tereny dróg publicznych: KDZ+T, KDZ, KDL i KDD,
 - b) tereny placów publicznych PP,
 - c) teren zieleni urządzonej ZP,
 - d) teren drogi wewnętrznej KDW,
 - e) teren publicznego ciągu pieszego KDX;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - a) takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, szopki, stoiska usługowe, handlowe lub gastronomiczne,
 - b) sanitariatów - wyłącznie w terenie zieleni urządzonej publicznej ZP.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących:
 - a) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 3) w zakresie ochrony wód - nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
 - 4) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
 - 5) w zakresie ochrony przed hałasem - tereny oznaczone symbolami: MW/U, MW/U/KS, U/M, U i U/KS 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;
 - 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
 - 7) w zakresie odnawialnych źródeł energii - dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

§ 8. Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - wskazuje się oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody ustanowione zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi 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), dla których zasady ochrony zostały ustalone uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

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

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/328 - Park miejski im. Stanisława Staszica, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem R oraz kolejną liczbą i wymienione w poniższej tabeli, dla których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku | Numer wpisu do rejestru |
|-------------------------|--|-------------------------|
| R.1 | Willa Arnolda Stillera | A/101 |
| R.2 | Dawny ogród przyspałacowy Arnolda Stillera wraz z domem ogrodnika | A/108 |
| R.3 | Dawny Przystałek dla Starców i Kalek Łódzkiego Chrześcijańskiego Towarzystwa Dobroczynność wraz z otoczeniem | A/331 |
| R.4 | Zespół budynków Teatru Wielkiego w Łodzi wraz z otoczeniem | A/121, A/202 |
| R.5 | Kamienica Israela Rosenblatta wraz z otoczeniem | A/130 |
| R.6 | Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi) wraz z otoczeniem | A/265 |
| R.7 | Sąd Okręgowy | A/105 |
| R.8 | Kamienica J. Fuksa i S-ka wraz z otoczeniem | A/137 |
| R.9 | Dawna Szkoła Zgromadzenia Kupców | A/95 |

3) wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu:

- a) układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia,
- b) elementów rozplanowania oraz zabytków;

4) strefy, o których mowa w pkt 3 obejmują fragmenty historycznych układów urbanistycznych i krajobrazów kulturowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami „Nowe Miasto” i „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta”, położone na zachód od ul. Uniwersyteckiej;

5) dla stref, o których mowa w pkt 3 ustala się nakaz:

- a) zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę,
- b) zachowania historycznego układu przestrzennego Parku miejskiego im. Stanisława Staszica, w tym:
 - osi kompozycyjnych parku oznaczonych na rysunku planu,
 - układu kompozycyjnego alei,
- c) zapewnienia kompozycyjnych powiązań placu gen. Jana Henryka Dąbrowskiego i gmachu Teatru Wielkiego w Łodzi z ulicami Witolda Knychalskiego i Seweryna Sterlinga zlokalizowanymi poza obszarem objętym planem, z uwzględnieniem osi kompozycyjno-widokowej oznaczonej na rysunku planu;

6) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych;

7) wskazuje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej oznaczony na rysunku planu symbolem DKW - pomnik Stanisława Staszica, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania.

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

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

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) część obszaru planu wskazaną na rysunku planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny:
 - a) ulic zbiorczych z torowiskiem tramwajowym, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ+T (ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza) i 2.KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego),
 - b) ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ (ul. dr. Seweryna Sterlinga) i 2.KDZ (ul. Uniwersytecka),
 - c) ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDL (ul. Stefana Jaracza),
 - d) ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDD (ul. Polskiej Organizacji Wojskowej), 2.KDD (pl. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego), 3.KDD i 4.KDD (ul. Wierzbowa),
 - e) drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KDW,
 - f) innych szlaków komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.7.KDX, 1.11.PP, 2.2.PP i 6.1.PP;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem stanowią ul. Stefana Jaracza i ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
 - a) ulic zbiorczych z torowiskiem tramwajowym, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ+T (ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza) i 2.KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego),
 - b) ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KDZ (ul. dr. Seweryna Sterlinga) i 2.KDZ (ul. Uniwersytecka).

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań:
 - w terenach: 1.2.MW/U, od 1.4.MW/U do 1.9.MW/U, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U, 6.2.MW/U, 6.7.MW/U i 6.9.MW/U - 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
 - w terenie 3.4.MW/U - 1,4 stanowiska na każde mieszkanie,
 - w pozostałych terenach - 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla usług - 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów:
 - a) dla mieszkań - 1 stanowisko na 10 mieszkań,
 - b) dla usług:
 - hotelowych - 1 stanowisko na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - pozostałych - 6 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w terenach: 1.2.MW/U, od 1.4.MW/U do 1.9.MW/U, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.6.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U, 6.2.MW/U, 6.7.MW/U i 6.9.MW/U, w przypadku

zabudowy istniejącej, a także jej rozbudowy i nadbudowy nie stosuje się wymogów określonych w pkt 1 i 2 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów - 0.

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 minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.

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

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach: dróg publicznych, drogi wewnętrznej, zieleni urządzonej, placów publicznych i ciągu pieszego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów - w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz stacji ładowania i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrala wodociągowa w ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza i w ul. dr. Stefana Kopcińskiego;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych - kolektory ogólnospławne: If, II, IId, IIE;
- 3) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz - gazociągi niskiego ciśnienia: Dn 250 zlokalizowany w sąsiedztwie ul. Stefana Jaracza, Dn 225 zlokalizowany w ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza oraz gazociąg średniego ciśnienia Dn 125 zlokalizowany w ul. Stefana Jaracza;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło - magistrale wody gorącej 2 x Dn 600 zlokalizowane w ul. Wierzbowej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynoszącą 30% dla wszystkich terenów.

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

- 1) KDZ+T, KDZ, KDL i KDD - dla dróg publicznych;
- 2) 1.11.PP, 2.2.PP i 6.1.PP - dla publicznie dostępnych samorządowych placów;
- 3) 5.2.ZP - dla publicznie dostępnego samorządowego parku;

4) MW/U, MW/U/KS i U/M - dla zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

3. Wskazuje się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 4, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów: 1.3.U/KS, 2.1.U i 1.KDZ - dla instytucji kultury Samorządu Województwa Łódzkiego - Teatru Wielkiego w Łodzi.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.10.MW/U, 3.5.MW/U, 4.2.MW/U, 5.1.MW/U, 5.3.MW/U, 6.4.MW/U, 6.5.MW/U, 6.6.MW/U i 6.8.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże wielostanowiskowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytków podlegającymi ochronie określone w tabeli:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku | Elementy i parametry zabytków podlegające ochronie |
|-------------------------|---|---|
| E.13 | Kamienica (budynek frontowy) | 1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz, balkony, otwory okienne i drzwiowe, b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący, balustrady balkonów; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, balkony, b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący, obramienie okien klatki schodowej; 3) Przejazd bramowy: nawierzchnia, brama wejściowa |
| E.14 | Dom nauczycieli Szkoły Zgromadzenia Kupców miasta Łodzi | 1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality, wykusze, balkony, otwory okienne i drzwiowe, |

| | | |
|------|---|--|
| | | <p>b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący z fryzem kostkowym, gzymsy podokienne, nadproża okienne;</p> <p>2) Elewacja północna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, balkony na osi głównej,</p> <p>b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący z fryzem kostkowym;</p> <p>3) Elewacja tylna i elewacja południowa: detal architektoniczny: gzyms wieńczący z fryzem kostkowym</p> |
| E.15 | Kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią) | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality, balkony, otwory okienne i drzwiowe powyżej kondygnacji parteru, szerokość otworów okiennych i drzwiowych i wysokość nadproży w kondygnacji parteru,</p> <p>b) detal architektoniczny: obramienia okienne, płaskorzeźby podokienne, tralki podokienne II kondygnacji, gzymsy, boniowanie, szczyty wieńczące ryzalitów, nadproża;</p> <p>2) Elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący;</p> <p>3) Elewacje oficyn:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący</p> |
| E.16 | Willa miejska | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit, balkon, zadaszenie nad wejściem, otwory okienne i drzwiowe,</p> <p>b) detal architektoniczny: tynk fakturowy parteru, historyczne kraty;</p> <p>2) Przejazd bramowy: historyczna brama metalowa</p> |
| E.18 | Kamienica (budynek frontowy) | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz nad bramą główną, balkony, otwory okienne i drzwiowe,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie i okładziny ścienne parteru, gzyms wieńczący;</p> <p>2) Elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, balkony,</p> <p>b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący;</p> <p>3) Przejazd bramowy: skrzydła bramne, nawierzchnia</p> |
| E.19 | Dom mieszkalny dla urzędników Banku Polskiego w Łodzi | <p>1) Fasady:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, otwory okienne i drzwiowe,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, gzyms wieńczący, pilastry, portal wejściowy od strony ul. Wierzbowej;</p> <p>2) Przejazdy bramowe: nawierzchnia, skrzydła bramne, pilastry ścienne;</p> <p>3) Elewacje tylne i elewacje oficyn:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusze, balkony,</p> |

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 6.6.MW/U - maksimum 55%,
- w terenie 4.2.MW/U - maksimum 45%,
- w terenach 6.5.MW/U i 6.8.MW/U - maksimum 40%,
- w pozostałych terenach - maksimum 50%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenach 3.5.MW/U i 6.6.MW/U - minimum 0,5, maksimum 2,5,
- w terenie 5.3.MW/U - minimum 0,5, maksimum 2,3,
- w terenach 6.5.MW/U i 6.8.MW/U - minimum 0,5, maksimum 1,7,
- w terenie 1.10.MW/U - minimum 0,5, maksimum 1,5,
- w pozostałych terenach - minimum 0,5, maksimum 2,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach: 1.10.MW/U, 5.3.MW/U, 6.4.MW/U i 6.8.MW/U - minimum 10%,
- w pozostałych terenach - minimum 20%,

d) w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu lub zielonego dachu o powierzchni zajmującej co najmniej połowę powierzchni dachu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy - do 100%,
- intensywności zabudowy - o 0,6;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie SWZ 22 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 22,0 m,
- w strefie SWZ 25,5 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 25,5 m,
- w strefie SWZ 27 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 27,0 m,
- dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu:
 - dla zabudowy frontowej w terenie 5.3.MW/U - maksimum 18,0 m,
 - dla zabudowy frontowej w terenie 5.1.MW/U - maksimum 24,0 m,
 - dla zabudowy frontowej w pozostałych terenach - maksimum 21,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy - maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,

b) wysokość elewacji frontowej:

- w strefach: SWZ 22, SWZ 25,5 i SWZ 27 oznaczonych na rysunku planu - minimum 15,0 m,
- poza strefami oznaczonymi na rysunku planu z wyłączeniem terenu 5.1.MW/U - minimum 9,0 m,

c) wysokość parteru elewacji frontowej z wyłączeniem terenu 5.1.MW/U - minimum 4,0 m,

d) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połąci do 30°, dla zabudowy frontowej - o kalenicy głównej położonej równoległe do linii zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla linii zabudowy równoległej - nakaz lokalizowania elewacji frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż:

- w terenie 4.2.MW/U:

-- od strony ul. Stefana Jaracza zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem - 2,0 m,

-- od strony terenu 2.KDZ (ul. Uniwersytecka) - 4,0 m,

- w terenie 5.3.MW/U - 6,0 m,

- w terenie 6.6.MW/U - 3,0 m,

b) dla linii zabudowy pierzejowej w terenach 4.2.MW/U od strony terenu 3.KDD i 6.6.MW/U od strony terenu 2.KDZ+T (ul. dr. Stefana Kopcińskiego) i ul. Stefana Jaracza zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem - nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku na odcinkach stanowiących łącznie minimum 70% długości tych linii,

c) w terenie 6.5.MW/U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, w której obowiązuje:

- dla zabudowy istniejącej - nakaz zachowania przejazdu bramowego,

- dla nowej zabudowy - zakaz zabudowy w pasie o szerokości minimum 4,0 m, do wysokości minimum 4,2 m licząc od poziomu terenu, który to zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,

d) w nowo projektowanych budynkach w terenie 4.2.MW/U - nakaz lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach od strony ul. Stefana Jaracza zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, na odcinkach o łącznej długości minimum 30% długości elewacji frontowej,

e) wprowadza się strefy zwiększonego udziału terenu biologicznie czynnego oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

- udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni strefy - minimum 60%,

- w terenie 1.10.MW/U - zakaz realizacji kondygnacji podziemnych budynków,

- w terenie 6.5.MW/U - zakaz lokalizacji budynków.

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

1) minimalną powierzchnię działki - 4500 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki - 22,0 m;

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

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2.MW/U, od 1.4.MW/U do 1.9.MW/U, od 3.1.MW/U do 3.4.MW/U, 3.6.MW/U, 4.1.MW/U, 4.3.MW/U, 6.2.MW/U, 6.7.MW/U i 6.9.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) garaże wielostanowiskowe,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytku podlegającymi ochronie określonymi w tabeli:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku | Elementy i parametry zabytków podlegające ochronie |
|-------------------------|---|---|
| E.1 | Pałac miejski | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz, balkon, otwory okienne i drzwiowe,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, gzymsy, obramienia okienne, nadproża, elementy rzeźbiarskie, kariatydy, podokienniki, płaskorzeźbione płyciny, fryz, wsporniki balkonowe i wykusza, zwieńczenia;</p> <p>2) Elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, obramienia okienne, gzymsy, nadproża;</p> <p>3) Przejazd bramowy:</p> <p>a) pilastry na ścianach i pasy sklepienne,</p> <p>b) wrota bramne z nadświetlami</p> |
| E.2 | Kamienica (budynek frontowy z oficyną południową) | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit osiowy, balkony, otwory okienne i drzwiowe,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, gzymsy, obramienia okienne, nadproża okienne, płaskorzeźby podokienne, konsole pod balkonami pilastry, gzymsy, fryz kostkowy;</p> <p>2) Elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej</p> <p>b) detal architektoniczny: zwieńczenie ryzalitu, obramienia okienne ryzalitu;</p> <p>3) Przejazd bramowy: detal sztukatorski na ścianach i suficie;</p> <p>4) Elewacja oficyny:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) detal architektoniczny: gzymsy, płaskorzeźby</p> |
| E.3 | Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi) | <p>1) Bryła: wysokość;</p> <p>2) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality, balkony, otwory okienne i drzwiowe powyżej kondygnacji parteru, szerokość otworów okiennych i drzwiowych i wysokość nadproży w kondygnacji parteru,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, obramienia okienne, nadproża, ornament, płaskorzeźby podokienne, gzymsy;</p> <p>3) Elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący;</p> <p>4) Elewacje oficyn:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji,</p> <p>b) detal architektoniczny: historyczne balustrady balkonowe</p> |
| E.4 | Kamienica (budynek frontowy narożny) | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ścięty narożnik, balkony, otwory okienne i drzwiowe powyżej kondygnacji parteru, szerokość otworów okiennych i drzwiowych i wysokość nadproży</p> |

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>w kondygnacji parteru, b) detal architektoniczny: boniowanie, obramienia okienne, nadproża, profilowane płyciny podokienne, naczółki, gzymsy; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny: gzyms wieńczący</p> |
| E.5 | Kamienica | <p>1) Fasada: ukształtowanie - układ kompozycyjny elewacji, wykusz, balkony z pełnymi balustradami, otwory okienne i drzwiowe; 2) Elewacja tylna: ukształtowanie - układ kompozycyjny elewacji, wykusz z narożnymi oknami</p> |
| E.6 | Kamienica (budynek frontowy z oficyną wschodnią i północną) | <p>1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, osiowe balkony, otwory okienne i drzwiowe, b) detal architektoniczny: boniowanie fakturowe, gzymsy; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny: gzymsy; 3) Elewacje oficyn: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalite klatek schodowych, b) detal architektoniczny: gzymsy</p> |
| E.7 | Kamienica (budynek frontowy z oficynami bocznymi i poprzeczną) | <p>1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusze, otwory okienne i drzwiowe powyżej sutereny, b) detal architektoniczny: boniowanie fakturowe, gzymsy, gzymsy podokienne, opaski okienne, płyciny podokienne, ornament na wykuszach, dekoracja szczytów; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny: boniowanie, gzymsy; 3) Przejazd bramowy: dekoracja ścian i sufitu, elementy sztukatorskie, nadświetle bramne, stolarka drzwiowa; 4) Elewacje oficyn: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalite klatek schodowych, b) detal architektoniczny: gzymsy wieńczące, boniowanie, opaski okienne</p> |
| E.8 | Kamienica (budynek narożny z oficyną południową) | <p>1) Bryła: wysokość; 2) Fasada północna i zachodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusze, balkony narożne z pełnymi balustradami, otwory okienne i drzwiowe powyżej sutereny, b) detal architektoniczny: boniowanie, ornament, portal wejściowy, gzymsy, naczółki z ornamentem, obramienia okienne; 3) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny: gzymsy;</p> |

| | | |
|------|---|--|
| | | <p>4) Przejazd bramowy: elementy sztukatorskie na suficie i ścianach;</p> <p>5) Elewacje oficyn:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality,</p> <p>b) detal architektoniczny: <u>gzyms wieńczący</u></p> |
| E.9 | Kamienica wielkowiejska (budynek frontowy z oficynami bocznymi) | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality, balkony, otwory okienne i drzwiowe powyżej kondygnacji parteru,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, obramienia okienne, płyciny podokienne, pilastry, płaskorzeźby podokienne, zwieńczenia ryzalitów, gzymsy, balustrady balkonowe;</p> <p>2) Elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality,</p> <p>b) detal architektoniczny: <u>gzyms wieńczący</u>, zwieńczenie ryzalitu, balustrady balkonowe;</p> <p>3) Elewacje oficyn:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality klatek schodowych,</p> <p>b) detal architektoniczny: <u>gzyms wieńczący</u></p> |
| E.10 | Kamienica (budynek frontowy z oficyną południową) | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality z balkonami, otwory okienne i drzwiowe powyżej kondygnacji parteru,</p> <p>b) detal architektoniczny: opaski okienne, gzymsy, pilastry, płaskorzeźby podokienne, zwieńczenia ryzalitów;</p> <p>2) Elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny: <u>gzyms wieńczący</u>, gzymsy podokienne;</p> <p>3) Elewacje oficyn:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny: <u>gzyms wieńczący</u>, zwieńczenie ryzalitu</p> |
| E.11 | Kamienica (budynek frontowy z oficyną północną) | <p>1) Bryła: wysokość, dach mansardowy;</p> <p>2) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, balkony, ryzality, otwory okienne i drzwiowe,</p> <p>b) detal architektoniczny: opaski okienne, płaskorzeźba podokienna, gzyms wieńczący z fryzem kostkowym, gzymsy, boniowanie, ornament, historyczne balustrady balkonowe i płotki okienne zwieńczenia ryzalitów;</p> <p>3) Elewacja tylna: ukształtowanie - układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej;</p> <p>4) Przejazd bramowy: pilastry na ścianach i pasy gzymsu na suficie;</p> <p>5) Elewacje oficyn: ukształtowanie - układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej</p> |
| E.12 | Kamienica (budynek frontowy) | <p>1) Fasada:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz, balkony, otwory okienne i drzwiowe,</p> <p>b) detal architektoniczny: <u>gzyms wieńczący</u>,</p> |

| | | |
|------|---|---|
| | | balustrady balkonowe; 2) Elewacja tylna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, balkony, b) detal architektoniczny: balustrady balkonowe; 3) Przejazd bramowy: brama wejściowa |
| E.20 | Budynek mieszkalny (budynek frontowy) | 1) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, balkony, otwory okienne i drzwiowe, b) detal architektoniczny: portal wejściowy, historyczne balustrady balkonowe; 2) Elewacja tylna: wykusz, balkony |
| E.21 | Budynek mieszkalny (frontowy budynek narożny) | 1) Fasada od strony ul. S. Kopcińskiego: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusze, balkony, otwory okienne i drzwiowe, b) detal architektoniczny: boniowanie, okładzina ścienna; 2) Fasada od strony ul. G. Narutowicza: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusze, balkony, b) detal architektoniczny: boniowanie, okładzina ścienna; 3) Przejazd bramowy: metalowa brama; 4) Elewacja tylna: ryzalit, balkony |

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 terenach: 1.4.MW/U, 3.1.MW/U, 4.3.MW/U i 6.9.MW/U - maksimum 85%,
- w terenach: 1.5.MW/U, 1.8.MW/U, 3.2.MW/U, 3.6.MW/U i 6.7.MW/U - maksimum 75%,
- w terenach 1.6.MW/U i 1.7.MW/U - maksimum 70%,
- w terenach 3.4.MW/U i 4.1.MW/U - maksimum 65%,
- w terenach: 1.2.MW/U, 1.9.MW/U, 3.3.MW/U i 6.2.MW/U - maksimum 60%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 4.1.MW/U - minimum 1,0, maksimum 5,8,
- w terenach: 1.7.MW/U, 3.1.MW/U, 3.4.MW/U i 4.3.MW/U - minimum 0,5, maksimum 4,2,
- w terenie 1.8.MW/U - minimum 0,5, maksimum 3,7,
- w terenach: 1.4.MW/U, 1.5.MW/U, 3.2.MW/U i 6.9.MW/U - minimum 0,5, maksimum 3,1,
- w terenach 3.6.MW/U i 6.2.MW/U - minimum 0,5, maksimum 2,9,
- w terenie 6.7.MW/U - minimum 0,5, maksimum 2,7,
- w terenach 1.6.MW/U i 1.9.MW/U - minimum 0,5, maksimum 2,5,
- w terenie 3.3.MW/U - minimum 0,5, maksimum 2,1,
- w terenie 1.2.MW/U - minimum 0,5, maksimum 1,7,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie 3.4.MW/U - minimum 25%,
- w terenie 4.1.MW/U - minimum 15%,
- w terenie 1.9.MW/U - minimum 10%,
- w pozostałych terenach - minimum 5%,

d) w przypadku realizacji garażu o powierzchni zajmującej co najmniej 50% powierzchni zabudowy towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu lub zielonego dachu o powierzchni zajmującej co najmniej połowę powierzchni dachu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:

- powierzchni zabudowy - do 100%,
- intensywności zabudowy - o 0,4;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w strefie SWZ 22 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 22,0 m,
- w strefie SWZ 23 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 23,0 m,
- w strefie SWZ 25,5 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 25,5 m,
- w strefie SWZ 27 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 27,0 m,
- w strefie SWZ 55 oznaczonej na rysunku planu - maksimum 55,0 m,
- dla zabudowy poza strefami oznaczonymi na rysunku planu:
 - w terenie 1.2.MW/U - maksimum 20,0 m,
 - w terenach: 1.5.MW/U, 3.1.MW/U i 3.2.MW/U - maksimum 22,0 m,
 - w terenie 1.7.MW/U - maksimum 27,0 m,
 - w terenie 1.8.MW/U - maksimum 29,0 m,
 - dla zabudowy frontowej w pozostałych terenach - maksimum 21,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy - maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,

b) wysokość elewacji frontowej:

- w strefach: SWZ 22, SWZ 23, SWZ 25,5, SWZ 27 i SWZ 55 oznaczonych na rysunku planu - minimum 15,0 m,
- poza strefami oznaczonymi na rysunku planu - minimum 9,0 m,

c) wysokość parteru elewacji frontowej - minimum 4,0 m,

d) dachy:

- płaskie,
- o spadkach połąci do 30°, dla zabudowy frontowej - o kalenicy głównej położonej równoległe do linii zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dla linii zabudowy równoległej ustala się nakaz lokalizowania elewacji frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż:

- w terenie 3.4.MW/U - 2,0 m,
- w terenie 4.1.MW/U - 4,0 m,
- w terenie 6.2.MW/U - 6,0 m,

b) w nowo projektowanych budynkach usytuowanych w linii zabudowy pierzejowej w terenie 3.4.MW/U - nakaz lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach od strony terenu ul. Stefana Jaracza zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem oraz od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KDD, na odcinkach o łącznej długości minimum 30% długości elewacji frontowej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 4500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 65° do 90°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.8.MW/U/KS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) garaże wielostanowiskowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 75%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,5, maksimum 4,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 21,0 m,
 - b) wysokość elewacji frontowej z wyłączeniem elewacji frontowej zlokalizowanej wzdłuż linii nieprzekraczalnej - minimum 9,0 m,
 - c) wysokość parteru elewacji frontowej z wyłączeniem elewacji frontowej zlokalizowanej wzdłuż linii zabudowy nieprzekraczalnej - minimum 4,0 m,
 - d) dachy - płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dla linii zabudowy pierzejowej - nakaz sytuowania elewacji frontowej budynku na odcinkach stanowiących łącznie minimum 70% długości tych linii.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 2500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 65° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.3.U/M obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wyłącznie w zakresie zabudowy istniejącej, w tym zmiany sposobu użytkowania tej zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytku podlegającymi ochronie określonymi w tabeli:

| Symbol na rysunku planu | Nazwa zabytku | Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie |
|-------------------------|---------------------------------------|---|
| E.17 | Willa miejska Cyli i Hermana Kaliszów | 1) Bryła: wysokość, dach mansardowy; 2) Fasada: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>elewacji, otwory okienne, b) detal architektoniczny: gzymsy, pilastry, obramienia okienne, nisza z płaskorzeźbą, konsola, kraty okienne; 3) Elewacja zachodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, otwory okienne i drzwiowe powyżej sutereny, b) detal architektoniczny: gzymsy, pilastry, ornament kostkowy, obramienia okienne, naczótek z tympanonem, nadświetle drzwiowe, kraty okienne; 4) Elewacja tylna: ukształtowanie - układ kompozycyjny elewacji, wykusz</p> |
|--|--|--|

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 60%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,5, maksimum 1,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 15,0 m,
 - b) dachy:
 - mansardowe,
 - płaskie,
 - o spadkach połąci do 30°.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 22.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1.U i 2.1.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) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w terenie 1.1.U - maksimum 25%,
 - w terenie 2.1.U - maksimum 90%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 1.1.U - minimum 0,5, maksimum 1,0,
 - w terenie 2.1.U - minimum 1,0, maksimum 3,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 1.1.U - minimum 45%,
 - w terenie 2.1.U - minimum 0%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:

- w terenie 1.1.U:
 - dla zabudowy frontowej - maksimum 13,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy - maksimum 13,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,
- w terenie 2.1.U - maksimum 45,0 m,

b) dachy:

- w terenie 1.1.U:
 - płaskie,
 - o spadkach połaci do 30°, dla zabudowy frontowej - o kalenicy głównej położonej równoległe do linii zabudowy,
 - mansardowe,
- w terenie 2.1.U - płaskie.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 4000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 45,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.3.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) garaże wielostanowiskowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 80%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 1,0, maksimum 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy frontowej - maksimum 21,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy - maksimum 21,0 m, z zastrzeżeniem budynku lub jego części położonej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla których maksymalna wysokość zabudowy w odległości do 4,0 m od tej granicy wynosi 11,0 m, a w przypadku przylegania do budynku istniejącego położonego na sąsiedniej działce budowlanej o wysokości zabudowy większej niż 11,0 m - do wysokości tego budynku,
 - b) wysokość elewacji frontowej - minimum 9,0 m,
 - c) wysokość parteru elewacji frontowej - minimum 4,0 m,
 - d) dachy:
 - płaskie,
 - o spadkach połaci do 30°, dla zabudowy frontowej - o kalenicy głównej położonej równoległe do linii zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dla linii zabudowy pierzejowej - nakaz sytuowania frontowej ściany budynku na odcinkach stanowiących łącznie minimum 70% długości tych linii.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 4000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki - 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.11.PP, 2.2.PP i 6.1.PP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny placów publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) w terenie 1.11.PP - zabudowa usługowa,
 - b) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
 - c) drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy,
 - d) drogi rowerowe i miejsca postojowe dla rowerów,
 - e) parkingi,
 - f) infrastruktura techniczna.

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

- 1) w terenie 1.11.PP - nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z linią rozgraniczającą terenu;
- 2) w terenach 2.2.PP i 6.1.PP - zakaz lokalizacji budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w terenie 1.11.PP - maksimum 20%,
 - b) intensywność zabudowy w terenie 1.11.PP - minimum 0,0, maksimum 0,20,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie 1.11.PP - minimum 15%,
 - w terenach 2.2.PP i 6.1.PP - minimum 30%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 1.11.PP - maksimum 5,0 m,
 - w terenie 2.2.PP - maksimum 10,0 m,
 - w terenie 6.1.PP - maksimum 3,0 m,
 - b) dachy w terenie 1.11.PP - płaskie.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) w terenie 1.11.PP - 470 m²,
 - b) w terenie 2.2.PP - 8500 m²,
 - c) w terenie 6.1.PP - 1700 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) w terenie 1.11.PP - 10,0 m,
 - b) w terenie 2.2.PP - 50,0 m,
 - c) w terenie 6.1.PP - 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.2.ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy,
 - b) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z wyłączeniem sanitariatów;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z linią rozgraniczającą terenu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 0,05%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,0, maksimum 0,0005,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla sanitariatów - maksimum 3,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych - maksimum 10,0 m,
 - b) dachy płaskie,
 - c) dla sanitariatów:
 - liczba obiektów - maksimum 1,
 - powierzchnia zabudowy - maksimum 20 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki - 40000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - 120,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ+T, 2.KDZ+T, 1.KDZ, 2.KDZ, 1.KDL, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD i 4.KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych - ulice z torowiskiem tramwajowym klasy zbiorczej oraz ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) w terenie 1.KDZ - zabudowa usługowa,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów,
 - d) zieleni,
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ + T - ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza:
 - a) klasę Z - zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość pomiędzy liniami rozgraniczającymi a granicami obszaru objętego planem zmienną od 4,4 m do 6,5 m;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDZ + T - ul. dr. Stefana Kopcińskiego:

- a) klasę Z - zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość pomiędzy liniami rozgraniczającymi a granicami obszaru objętego planem zmienną od 24, m do 39,5 m;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ - ul. dr. Seweryna Sterlinga:
- a) klasę Z - zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 24,6 m do 44,7 m;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDZ - ul. Uniwersytecka:
- a) klasę Z - zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 23,8 m do 50,5 m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL - ul. Stefana Jaracza:
- a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość pomiędzy liniami rozgraniczającymi a granicami obszaru objętego planem zmienną od 6,4 m do 8,9 m;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD - ul. Polskiej Organizacji Wojskowej:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość pomiędzy liniami rozgraniczającymi a granicami obszaru objętego planem zmienną od 15,9 m do 24,3 m;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD - plac gen. Jana Henryka Dąbrowskiego:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 19,2 m do 19,8 m;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD - ulica projektowana:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,6 m do 24,8 m;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD - ul. Wierzbowa:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,9 m do 27,1 m.

4. Podane szerokości nie uwzględniają lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach i placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) w terenie 1.KDZ (ul. dr. Seweryna Sterlinga) - dopuszczenie realizacji zabudowy w strefie nadwieszni oznaczonej na rysunku planu, spełniającej następujące parametry i warunki:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 17,5 m,
 - b) zakaz zabudowy do wysokości minimum 5,5 m licząc od poziomu terenu, który to zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych;
- 2) w terenach 2.KDZ (ul. Uniwersytecka), 3.KDD (ulica projektowana) i 4.KDD (ul. Wierzbowa) - zwiększony udział zieleni poprzez spełnienie następujących wskaźników i warunków:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%,
 - b) nakaz zagospodarowania co najmniej połowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w formie zieleni średniowysokiej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów,
- b) zieleni,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 14,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.7.KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren ciągu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się: szerokość w liniach rozgraniczających stała - 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podana szerokość nie uwzględnia lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 29. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi


 DYREKTOR
 DEPARTAMENTU PLANOWANIA
 I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
 Robert Kowalik


 PIERWSZY WICEPREZYDENT
 MIASTA ŁODZI
 Adam Pustelnik


 ARCHITEKT MIASTA
 Marek Janiak
 DYREKTOR
 Biura Architektury Miasta

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


 DYREKTOR
 Miejskiego Przewodniczącego Urzędu Miejskiego w Łodzi
 Magdalena Jędrzejewska

Podwzrostem formalnym
projektu nie został uznany za
MURU w Łodzi dn. 30.05.2023r.

Koordynator
Zespołu Prawnego

Radca Prawny Sławomir Klimczak

STARSZY PROJEKTANT
K. Zelter
mgr inż. Karolina Zelcer

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO
mgr inż. arch. Andrzej Makowski

RADCA PRAWNY
Hubert Bryłański
Łd-M-1557

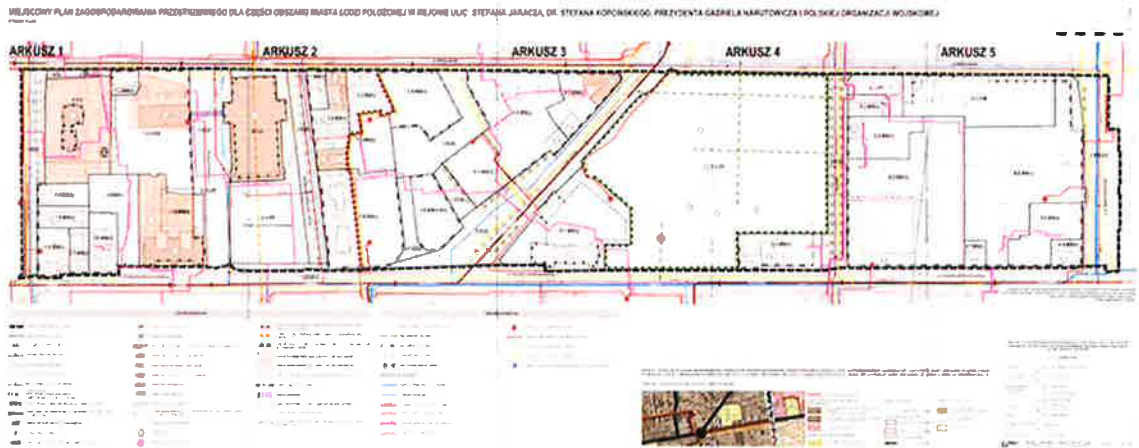
KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego
Tomasz Urjasz
25.05.2023r.

26.05.2023r.

30.05.2023

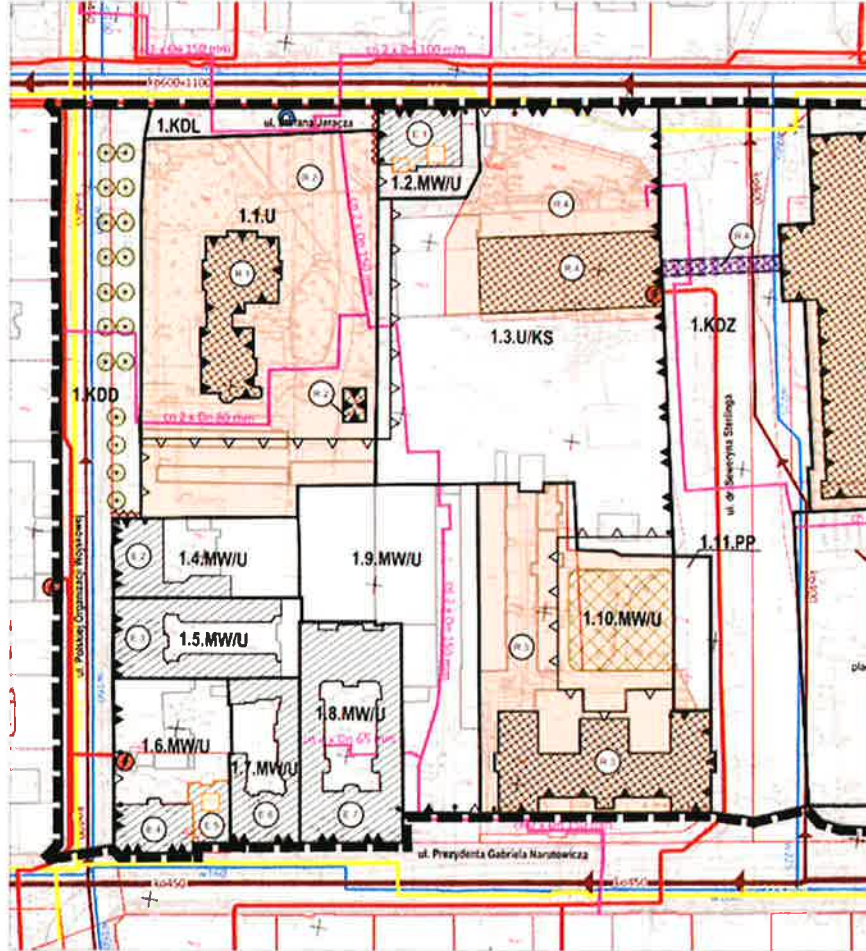
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2023 r.

Arkusz zbiorczy



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA C RYSUNEK PLANU

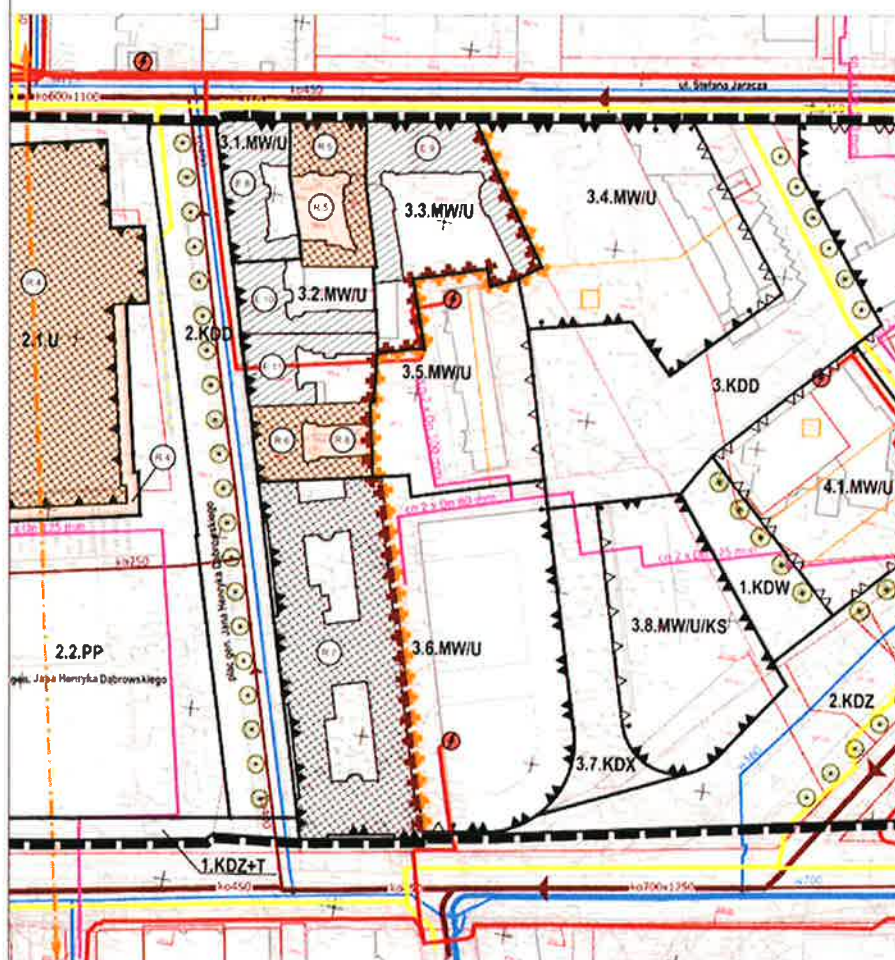


WITALEMBE OBYWAJĄCE

| | | | |
|--|---|--|---|
| | GRANICE OBSZARU OBRĘTU PLANU | | TERENY PŁACÓW PUBLICZNYCH |
| | LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY | | TERENY ZELENI (ZADZIAŁE) |
| | LINE ZABUDOWY PRZEJAZDOWEJ | | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE, DRÓWKI ZE ZTOROWISKAMI PRANYSKOWYM |
| | LINE ZABUDOWY OGRANICZAJĄCE | | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE OGRANICZAJĄCE |
| | LINE ZABUDOWY ROZKŁADAJĄCE | | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE OSIADANE |
| | LINE ZABUDOWY NIEPRZEWIDZIANE | | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOZAJĄCE |
| | MIEJSCA ZMIANY KIERUNKU LINE ZABUDOWY | | TERENY DRÓG WYSTAWIENIOWYCH |
| | KLASIFIKACJA TERENU ROZKŁADAJĄCE PRZEDZIAŁY TERENU KLASIFIKACJA TERENU W KAWALACH | | TERENY DRÓG WYSTAWIENIOWYCH |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-URZĘDOWO-PRZEMISŁOWO-ROZKŁADAJĄCE | | SIETKI TECHNICZNE PODZIEMNE |
| | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-URZĘDOWO-PRZEMISŁOWO-ROZKŁADAJĄCE W OBLASTACH WILKOSTANOWYCH | | SIETKI WYKONCZAJĄCE PODZIEMNE |
| | TERENY ZABUDOWY (PARKINGI) W MIEZDZIAWACH | | SIETKI WYKONCZAJĄCE PODZIEMNE |
| | TERENY ZABUDOWY (PARKINGI) | | SIETKI WYKONCZAJĄCE PODZIEMNE |
| | TERENY ZABUDOWY (PARKINGI) W OBLASTACH WILKOSTANOWYCH | | POKRYCIE PRZEKROJOWE |
| | | | SCENA KULTURY AKTYWNOŚCI |

ARKUSZ 2

CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: STEFA

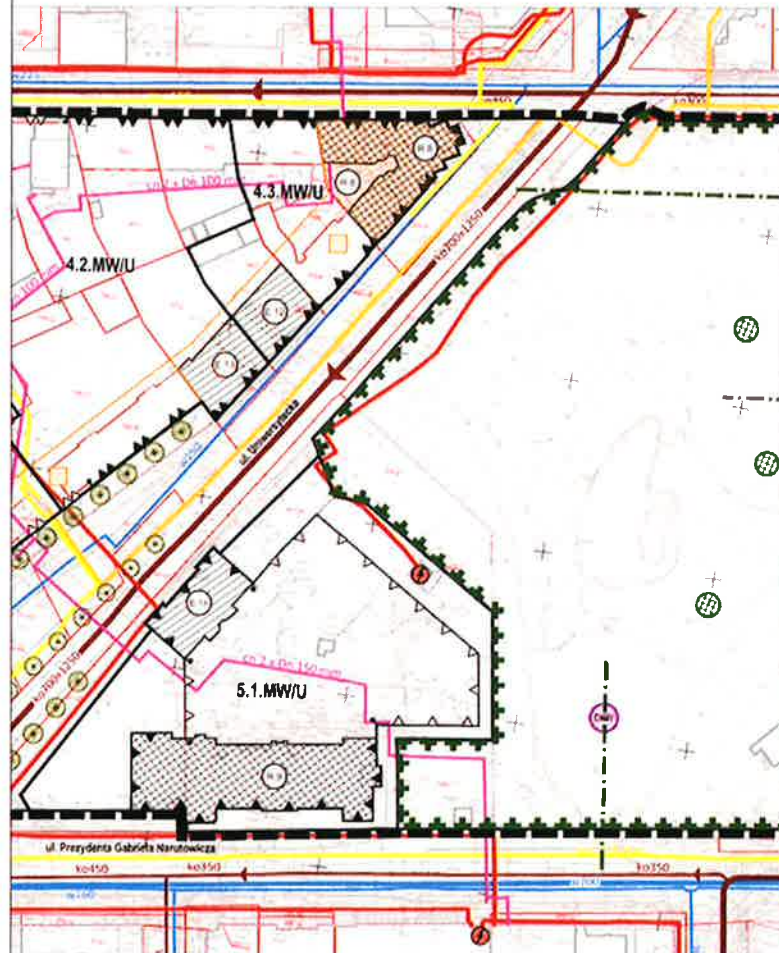


OZNACZENIA






| | | | |
|--|--|----------------------------------|--|
| | STREFA OCHRONY KONSERWATORII ELEMENTÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ ZABYTKÓW O I KATEGORII | | GRANICE NUMERYCZNEK EWIDENCYJNYCH |
| | STREFA OCHRONY KONSERWATORII ELEMENTÓW ROZPLANOWANA ORAZ ZABYTKÓW | | OSIE KOMPOZYCYJNE PARKÓW |
| | ZABIEGI OCHRONY PRZEZ APIS DO REJESTRU ZABYTKÓW (PARKI REZERW I REZERWY STANOWISKA STACJA) | | OSIE KOMPOZYCYJNO-WIDOKOWE |
| | ZABIEGI OCHRONY PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW (OBIEKTY) | | OTNIECIE SZKALEPI DREW |
| | ZABIEGI OCHRONY PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW (BUDYNKI) | | POSTULOWANE SZKALEPI DREW |
| | ZABIEGI OCHRONY W PLANIE WPISANE DO GARNITUR I WIDOKÓW ZABYTKÓW | INFRASTRUKTURA TECHNICZNA | |
| | STREFA PRZEJAZDU PRZEJAZDU | | STNIECIE MAGISTRALNE GOSPODARSTWA |
| | STREFA TRANSPORTU | | STNIECIE MIEJSCOWE |
| | STREFA ZABEZPIECZENIA W STREPISTWYCH OŚCIEŻNIKACH | | STNIECIE KOLEJOWYCH OSŁONOSPRAWNE |
| | STREFA KONTROLOWANA DO SZAROGADU | | STNIECIE KANALY OSŁONOSPRAWNE |
| | POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE ZABUDOWĘ BIAŁO DO LÓŻYSCYCH URZĄDZEŃ NAZEMNYCH (N/A) | | STNIECIE MAGISTRALNE BICO (BICO) (BICO) (BICO) |
| | | | STNIECIE SEKCJOBYCZAJĄCE |

ARKUSZ 3

NA JARACZA, DR. STEFANA KOPCIŃSKIEGO, PREZYDENTA G



INFORMACYJNE

-  STANISKA STACJE TRANSFORMATOROWE
-  STANISKA KABLE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  STANISKA GAZOWA ŚRÓDNIEGO CIŚNIENIA
-  STANISKA GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
-  ORIENTACJA NA LOKALIZACJA LOKALNEMENTÓW WRAZ Z WZROKÓW

WYRYS I WYPIS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
28 MARCA 2018 R., ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO PRZECIENIA



ARKUSZ 4

ABRIELA NARUTOWICZA I POLSKIEJ ORGANIZACJI WOJSKOWYCH

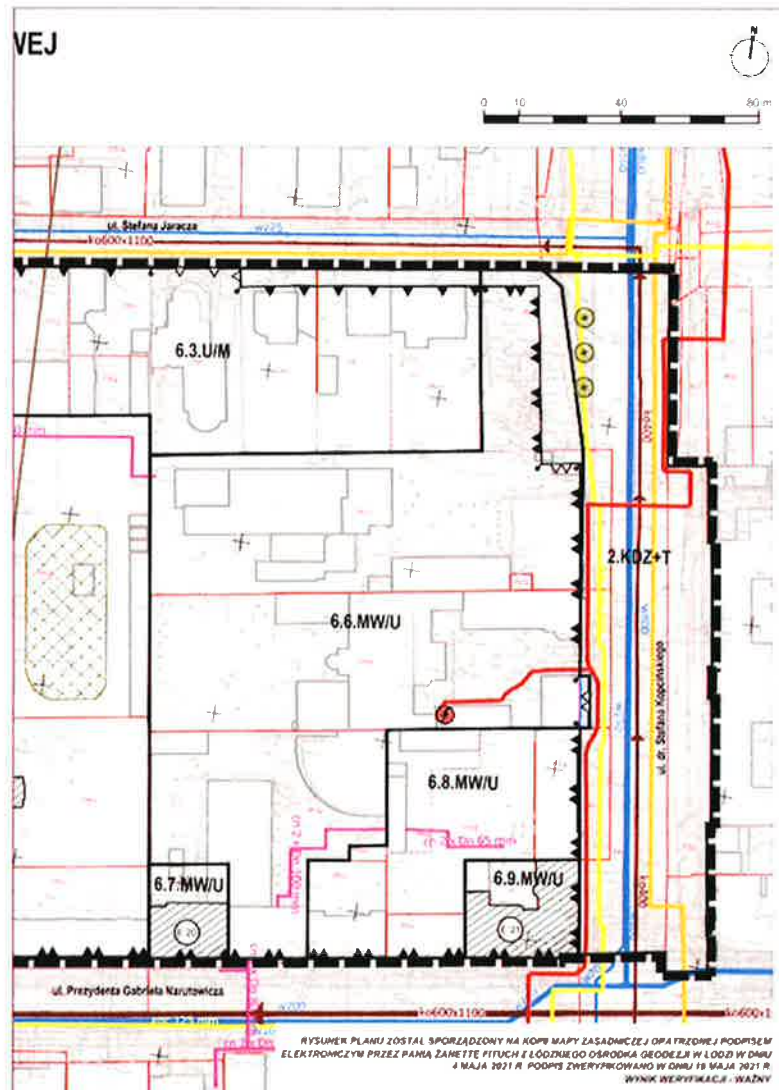


ZWYKŁY PLAN WYKAZU WZNIKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 6 MARCA 2019 R. ORAZ NR LIII/1805/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 15 MARCA 2021 R.

LEGENDA:



ARKUSZ 5



3 RADA MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

- ELEMENTY INFORMACYJNE**
- Strefa ochronna
 - Strefa zabudowy
 - Strefa usługowa

| RYSLINER PLANU | |
|----------------------------------|---|
| Opiekun MPU w Łodzi | mgr inż. Magdalena Falc zdanowska |
| Zona typowa MPU w Łodzi | mgr inż. Piotr Pawlak-Gryka |
| Struktury podstawowe i dodatkowe | mgr inż. Katarzyna Dąb mgr inż. Andrzej Skowron mgr inż. Anna Sokołowska mgr inż. Bartłomiej Stronkowski |
| Konsumenci | mgr inż. Marek Cichocki mgr inż. Michał Białczak |
| Projektant | mgr inż. Marcin Makuszyński |
| Elementy transformacji GAN/CO | mgr inż. Marcin Makuszyński |
| Systemy przesyłowe | mgr inż. Marcin Makuszyński |
| MPU | MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI |
| ŁÓDŹ | Składowa ul. T. Kościuszki 19 w 42-275 Łódź, 52075-1 |
| | kwiecień 2023 r. |
| | strona 11/50 |

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku
z wyłożeniem do publicznego wglądu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 kwietnia 2023 r. do 19 maja 2023 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 2 czerwca 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2023 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 dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDZ i 3.KDD,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, dróg dla rowerów, sieci oświetlenia ulicznego i torowiska tramwajowego.

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 Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy ujawnione zostaną po
kliknięciu w ikonę.**

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej.

Zgodnie z uchwałą Nr LXXII/1917/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 23 ha położony jest w ścisłym centrum miasta, na terenie osiedla Śródmieście-Wschód. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: od północy ulica Stefana Jaracza, od wschodu ulica dr. Stefana Kopcińskiego, od południa ulica Prezydenta Gabriela Narutowicza, od zachodu ulica Polskiej Organizacji Wojskowej.

Strategia Przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, zakładając realizację koncepcji miasta kompaktowego nastawionego na rozwój „do wewnątrz”, przewiduje na obszarze planu prowadzenie działań mających na celu poprawę jakości życia, skutkującą uatrakcyjnieniem i ożywieniem centrum miasta.

W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) kwartały pomiędzy ulicami: Polskiej Organizacji Wojskowej, Stefana Jaracza, Uniwersytecką i Prezydenta Gabriela Narutowicza zakwalifikowane są do jednostki funkcjonalno-przestrzennej W2a - tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II, zaś pozostała część obszaru leży w granicach jednostki W3b – tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III. W granicach obszaru objętego planem znajduje się również jednostka Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej.

Część obszaru objętego projektem planu pomiędzy ulicami Stefana Jaracza, pl. im. Jana Henryka Dąbrowskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej objęta jest procesem Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi i leży w granicach ustanowionej Specjalnej Strefy Rewitalizacji, dzięki czemu sukcesywnie wdrażane są szczególne działania naprawcze.

W odpowiedzi na najważniejsze wyzwania stojące przed tą częścią miasta, dla całego obszaru planu określono trzy główne cele przekształceń:

1) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych;

2) stworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim;

3) rozbudowę systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości.

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

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także realizowaną polityką przestrzenną Miasta poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony środowiska, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci kanalizacyjnej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Wyznaczenie pasa ochronnego od sieci ciepłowniczej, wodociągowej, kanalizacyjnej i strefy ochronnej od kablowej sieci elektroenergetycznej oraz ustalenia wynikające z ich ograniczeń, w tym np. zakazu lokalizacji obiektów budowlanych, uniemożliwiłoby właścicielom nieruchomości lokalizację budynków (w ramach ww. pasa oraz strefy), których realizacja jest możliwa przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych, na co wskazuje dotychczasowa praktyka. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów w granicach terenów innych niż tereny dróg. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Od gazociągów zlokalizowanych w terenach dróg nie wyznaczono stref kontrolowanych, bowiem zawierają się one całkowicie w liniach rozgraniczających ww. terenów.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie linii rozgraniczających i linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenia dotyczące:

a) kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

c) kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych, placów publicznych, zieleni urządzonej publicznej, drogi wewnętrznej i publicznego ciągu pieszego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami w szczególności poprzez:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych,

b) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

– doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

– realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,

– włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

c) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

d) zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,

e) wskazanie terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”,

f) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,

g) ustalenia w zakresie odnawialnych źródeł energii;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a)wskazanie zabytków chronionych przez wpis do rejestru zabytków,

b)wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących fragmenty historycznych układów urbanistycznych i krajobrazów kulturowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków pod nazwami "Nowe Miasto" i „Ogrody Sukiennicze Nowego Miasta”, wraz z wytycznymi do ochrony ich zabytkowych elementów,

c)wprowadzenie zasad ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie,

d)wprowadzenie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6)walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego dla sytuowania nowej zabudowy;

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;

9)potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod place publiczne, zieleń urządzoną publiczną, społeczne budownictwo czynszowe i rozbudowę systemu komunikacyjnego;

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 oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

a)podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w formie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

b)umożliwienie składania wniosków oraz uwag do projektu planu,

c)organizację dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

c)możliwość udostępnienia dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi wszystkich wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem.

3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonał analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko i opracowaniu ekofizjograficznym.

Do przedmiotowego projektu planu miejscowego w przewidzianym terminie tj. w dniach 21.05.2020 r. - 30.06.2020 r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 28.04.2023 r. do 19.05.2023 r. Uwagi można było składać do dnia 02.06.2023 r. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych polegające na uzupełnieniu istniejącej zabudowy z wykorzystaniem istniejącego systemu komunikacji i możliwością jego przebudowy, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego;

2) uwzględnienie przebiegu istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:

a) wprowadzenie nowych terenów dróg publicznych i nowych terenów placów publicznych zapewniających dodatkową przestrzeń pieszą wzdłuż ulic,

b) zazielenienie istniejących ulic w celu poprawy warunków użytkowania ich przestrzeni,

c) umożliwienie lokalizacji dróg rowerowych w przestrzeni dróg publicznych, ciągu pieszego i placów publicznych;

4) obszar objęty projektem planu znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, w granicach strefy wielkomiejskiej, w związku z czym przewiduje się uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej zabudowy.

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

zagospodarowania przestrzennego, a także sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na brak aktualności studium. Na obszarze objętym projektem planu w dacie sporządzenia ww. oceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod przestrzenie publiczne i ustalenie nakazu stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Może to zostać wykorzystane na poprawę dostępności przestrzeni publicznych dla wszystkich użytkowników.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa potencjalne wydatki i dochody 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 kosztów będą wydatki na realizację inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Magdalena Talar-Wisniewska
Magdalena Talar-Wisniewska

Łódź, 02 czerwca 2023 r.

DFP-Bd-II.3024.69.2023

Pani
Magdalena Talar-Wiśniewska
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP1.46.211.2018.AM.KZ z dnia 30 maja 2023 r., projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stefana Jaracza, dr. Stefana Kopcińskiego, Prezydenta Gabriela Narutowicza i Polskiej Organizacji Wojskowej, informuję, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 1,57 mln. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

Krzysztof MĄCZKOWSKI