

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 alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza.

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, 572, 1463 i 1688) 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, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza, 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 lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) 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 zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

- 1) dach mansardowy – dach o łamanej połaci, której niższa część ma spadek większy niż 60°, a wyższa – spadek mniejszy niż 30°;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 3) działka narożna – działka budowlana granicząca z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 4) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznych w odległości nie większej niż 12 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej;
- 5) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 6) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) instalacja artystyczna – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca 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,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej i okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70 % powierzchni elewacji frontowej;
- 11) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie elewacji frontowej na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełniania całej długości linii w przypadku:

- a) występowania okien lub drzwi w ścianie istniejącego budynku 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 na minimum 70 % długości linii w strefie dopuszczalnego odsunięcia wskazanej na rysunku planu;
 - 13) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
 - 14) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
 - 15) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych i przeszkleń podwórzty;
 - 16) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
 - 17) 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;
 - 18) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
 - 19) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
 - 20) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
 - 21) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery – podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi;
 - 22) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;

- 23) układ kompozycyjny elewacji – układ pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych na elewacji;
- 24) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 25) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 26) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy w powierzchni działki budowlanej, powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków, w ich obrysie zewnętrznym, na powierzchnię tej działki;
- 28) wysokość parteru elewacji frontowej – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej mierzony od poziomu gruntu do poziomu spodu poziomego zewnętrznego elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych lub poziomu spodu stropu pierwszej kondygnacji budynku od strony przestrzeni publicznych;
- 29) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu, bez uwzględniania wyniesionych ponad płaszczyznę dachu elementów komunikacji pionowej takich jak klatki schodowe i szyby windowe oraz pomieszczeń technicznych;
- 30) 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 dotyczących budownictwa;
- 31) zabudowa typu penthouse – część budynku zlokalizowana na najwyższej kondygnacji, której powierzchnia całkowita wynosi maksymalnie 50% powierzchni całkowitej kondygnacji znajdującej się bezpośrednio poniżej, mierzony na poziomie posadzki;
- 32) zieleń – zieleń wysoka i niska m.in.: drzewa, krzewy, byliny i trawniki, występująca w formie urządzonych parków, zieleńców bądź towarzysząca zabudowie lub komunikacji.

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 z poszanowaniem historycznego układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim,
 - c) kreacji nowych wartości kompozycyjnych, w tym dominant wysokościowych, uzupełniających istniejące struktury przestrzenne,
 - d) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;
- 2) tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami MW/U i MW/U/KS, zalicza się do zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - usług w zakresie obsługi komunikacji, to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów, stacji paliw, wolnostojących myjni samochodowych,
 - punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
- b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość realizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem drzew,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy w terenach zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U i MW/U/KS,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a ukształtowanej niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, zlokalizowanej:
 - w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu, przebudowy oraz rozbudowy lub nadbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, pierzejowej lub równoległej;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 3,0,
 - b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
 - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - c) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytkach chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych, drzwiowych lub przeszkleń bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - b) zakaz stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych obiektów w postaci: okładzin winylowych, okładzin z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki, wikliny, słomy, bielonych ścian, niepoddanych obróbce elementów z kamienia lub drewna,

- c) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku, sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie dla
- podcieni lub loggi,
 - części budynków realizowanych w związku z dopuszczeniem zwiększenia wysokości maksymalnej w przypadkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) 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,
 - lokalizacji masztów telekomunikacyjnych za wyjątkiem umieszczanych na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 25,0 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 dla widocznej części skrzynek 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 dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP, placu publicznego oznaczony symbolem 1PP oraz dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ+T, KDL+T i KDD:

- 1) dopuszczenie lokalizacji w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów:
- a) instalacji artystycznych,
- b) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska usługowe, handlowe lub gastronomiczne;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 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, za wyjątkiem linii kolejowych,
- b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - przedsięwzięć dotyczących 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 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;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami: MW/U, MW/U/KS i UKR 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.

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

- 1) wprowadza się oznaczone na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
- a) układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia,
- b) elementów rozplanowania oraz zabytków, obejmującą historyczny układ urbanistyczny i krajobraz kulturowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Dzielnica Prądków Lnu”;
- 2) dla stref, o których mowa w pkt 1, ustala się:
- a) nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę,
- b) nakaz zapewnienia kompozycyjnych powiązań z dworcem kolejowym Łódź Fabryczna, dominantami wysokościowymi oraz placami i ulicami zlokalizowanymi poza strefą lub poza obszarem objętym planem, z uwzględnieniem osi kompozycyjnych oznaczonych na rysunku planu,
- c) w terenach 1ZP i 1UKR nakaz zachowania: miejsca lokalizacji ogrodzenia terenu cerkwi oraz zasad kompozycji z uwzględnieniem osi kompozycyjnych parku oznaczonych na rysunku planu, a także placu na przecięciu osi głównych alejek,
- d) w terenach: 1MW/U i od 3MW/U do 7MW/U:
- dla budynków lokalizowanych od strony terenów dróg publicznych, w przypadku przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących więcej niż jedną działkę z historycznego podziału oznaczonego na rysunku planu – nakaz zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej oraz w nawierzchni posadzki historycznych podziałów własnościowych oznaczonych na rysunku planu oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji,
 - dla elewacji frontowych nowo realizowanych budynków – nakaz stosowania zasady kompozycyjnej polegającej na wyodrębnieniu kondygnacji parteru i zwieńczeniu elewacji;
- 3) wprowadza się strefę ochrony krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się nakaz zapewnienia kompozycyjnych powiązań z dworcem kolejowym

Łódź Fabryczna oraz placami i ulicami zlokalizowanymi poza strefą lub poza obszarem objętym planem, z uwzględnieniem osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu;

- 4) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 5) 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 dotyczącymi ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru
R1	ul. Henryka Sienkiewicza 4, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	A/324
R2	ul. Henryka Sienkiewicza 6, kamienica – budynek frontowy wraz z oficynami	ZS/2/29
R3	ul. Jana Kilińskiego 56, katedra prawosławna p.w. św. Aleksandra Newskiego wraz z otoczeniem	A/139
R4	ul. Jana Kilińskiego 56, stróżówka przy katedrze prawosławnej p.w. św. Aleksandra Newskiego	A/140
R5	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 45, gmach Pocztovej Kasy Oszczędności – budynek frontowy wraz z oficynami	A/370
R6	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 59, willa Marii Lange	A/308

- 6) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą, i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych;
- 7) w zakresie remontu i przebudowy budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące warunki:
- zakaz stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic na elewacjach frontowych z wyjątkiem kondygnacji parteru,
 - nakaz stosowania na elewacji najwyżej trzech kolorów z tej samej gamy barw podanej w poniższej tabeli, w tym: jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla partii cokołu, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu dotyczących podanego w poniższej tabeli, z dopuszczeniem użycia innych kolorów lub ich innej konfiguracji w przypadku naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, tynki historyczne, metal, szkło:

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

				szarości, grafity
--	--	--	--	-------------------

- c) nakaz stosowania dla stolarki kolorystyki spośród barw: ciemnobrązowej odpowiadającej w systemie RAL barwom 8011-8019, ciemnozielonej lub oliwkowej – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6020-6021, kości słoniowej – 1014-1015, jasnoszarej – 7001, 7004, 7035-7038, 7040-7042 i 7044-7047 lub perłowej – 1013, a także białej – 9003 w budynkach oznaczonych symbolami E7 i E9, z dopuszczeniem stosowania naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych,
 - d) nakaz stosowania dla ślusarki, obróbek blacharskich i balustrad kolorystyki spośród barw: grafitowej odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7010 lub ciemnozielonej – 6005,
 - e) nakaz stosowania dla dachów innych niż płaskie kolorystyki w odcieniach szarości, brązu lub grafitu, z dopuszczeniem stosowania naturalnej kolorystyki pokryć z blach i dachówki ceramicznej, a także urządzeń fotowoltaicznych;
- 8) wskazuje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – Dom Aktora, oznaczony na rysunku planu symbolem DK, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów podlegających ochronie, tj.:
- a) bryły w zakresie wysokości,
 - b) ukształtowania elewacji frontowej: układu kompozycyjnego elewacji, kształtu i lokalizacji otworów okiennych powyżej parteru,
 - c) detalu architektonicznego elewacji frontowej: ramy kompozycyjnej obejmującej kondygnacje powyżej parteru oraz płycin pomiędzy i pod oknami.

§ 9. 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 podziałów 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 pod infrastrukturę techniczną.

§ 10. 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) we wskazanych na rysunku planu strefach oddziaływania kolejowego tunelu średnicowego oznaczonych symbolami: SO1, SO2 i SO3, wyznaczonych na podstawie decyzji Wojewody Łódzkiego o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej nr 7/2019 z dnia 28 sierpnia 2019 r. i nr 23/2022 z dnia 10 listopada 2022 r.:
 - a) nakaz ograniczenia dopuszczalnego obciążenia nie wymagającego sprawdzenia wpływu na tunel lub powiązane z nim obiekty inżynieryjne do:
 - 25 kN/m² – w strefie SO1,
 - 135 kN/m² – w strefie SO2,
 - 250 kPa przyłożonego na poziomie maksimum 204,4 m n.p.m. – w strefie SO3,
 - b) nakaz ograniczenia głębokości wykopów do 2 m – w strefie SO1,
 - c) nakaz ograniczenia głębokości wykopów nieumocnionych do 3 m – w strefie SO2; wykopy głębsze niż 3 m są dopuszczalne przy zastosowaniu sztywnej obudowy wykopu,
 - d) dopuszczenie wyłącznie posadowienia bezpośredniego – w strefach SO1 i SO2,

- e) w przypadku projektowania posadowień pośrednich obciążenie z konstrukcji należy przekazać poniżej poziomu tunelu,
 - f) ograniczenia obciążeń, o których stanowi lit. a nie naruszają możliwości uzyskania odstępowstwa na powstanie konstrukcji, której obciążenie będzie większe na podstawie przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego i budownictwa, a także na podstawie powyższych decyzji Wojewody Łódzkiego;
- 3) w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego:
- a) zasady sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa X w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa Y w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - c) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi transportu kolejowego;
- 4) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa Z od lotniska.

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

- 1) układ komunikacyjny służący obsłudze ruchu z terenów przyległych stanowią:
- a) tereny ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ+T (ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza) i 2KDZ+T (ul. Jana Kilińskiego),
 - b) teren ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL+T (ul. Polskiej Organizacji Wojskowej),
 - c) tereny ulic dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD (ul. Składowa), 2KDD i 3KDD (ul. Witolda Knychalskiego),
 - d) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PP,
 - e) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
 - f) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
- a) ulic zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ+T (ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza) i 2KDZ+T (ul. Jana Kilińskiego),
 - b) ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL+T (ul. Polskiej Organizacji Wojskowej).

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

- 1) dla samochodów osobowych:
- a) dla mieszkań – 0,5 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) dla usług:
 - dla terenów od 3MW/U do 8MW/U – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych terenów – 3 stanowiska 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.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:
- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
 - 2) poprzez sumowanie minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej zabudowy istniejącej, w tym zmiany jej sposobu użytkowania, oraz rozbudowy i nadbudowy zabytków.

4. Dopuszcza się możliwość zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów, w całości lub części, na nieruchomościach położonych w odległości nie większej niż 400 m od terenu inwestycji.

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

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

- 1) wyposażanie 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, placu publicznego oraz zieleni urządzonej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o przeznaczeniu innym niż wskazane w pkt 2:
 - 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 od strony przestrzeni publicznych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowej i 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 infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe w ulicach: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Składowej i Jana Kilińskiego;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków komunalnych – kolektory ogólnospławne: II, IIc, II d;
- 3) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 225 zlokalizowany w ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – magistrale wody gorącej 2 x Dn 250 zlokalizowane na północ od Łódzkiego Domu Kultury oraz rurociągi wody gorącej 2 x Dn 250 zlokalizowane w ul. Składowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Śródmieście 110/15 kV.

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

§ 15.1. 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, KDL+T i KDD – dla dróg publicznych;
- 2) 1PP – dla publicznie dostępnego samorządowego placu;
- 3) 1ZP – dla publicznie dostępnego samorządowego parku;
- 4) MW/U i 1MW/U/KS – 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.

§ 16.1. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem 1ZP – dla linii kolejowej.

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

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U i 7MW/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:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E1	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 35, kamienica: a - budynek frontowy, narożny	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu – mansardowy; 2) elewacje frontowe (północna i wschodnia): a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz, ryzality,

		<p>balkony, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej suterenu,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, gzymsy, konsole, obramienia okienne, naczółki, pilastry, płaskorzeźba podokienna, zwieńczenia ryzalitów;</p> <p>3) elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, balkony,</p> <p>b) detal architektoniczny – gzymsy, płyciny;</p> <p>4) przejazd bramowy:</p> <p>a) detal architektoniczny: ornament na suficie, pilastry ścienne, płyciny,</p> <p>b) metalowa brama z nadświetlem w elewacji frontowej północnej</p>
	b - oficyny	<p>Elewacje bez ścian szczytowych i tylnych:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalitty klatek schodowych, balkony,</p> <p>b) detal architektoniczny – gzymsy, płyciny</p>
E2	<p>ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 37, kamienica: a - budynek frontowy</p>	<p>1) Bryła:</p> <p>a) wysokość,</p> <p>b) kształt dachu – mansardowy;</p> <p>2) elewacja frontowa:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz, ryzalitty, balkony, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej suterenu,</p> <p>b) detal architektoniczny – gzymsy;</p> <p>3) elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny – gzymsy;</p> <p>4) przejazd bramowy:</p> <p>a) detal architektoniczny – pilastry ścienne,</p> <p>b) nadświetla bramne</p>
	b - oficyny	<p>Elewacje bez ścian szczytowych i tylnych:</p> <p>a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, ryzalitty klatek schodowych,</p> <p>b) detal architektoniczny – gzymsy</p>
E3	<p>ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 39, kamienica: a - budynek frontowy</p>	<p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusze, ryzalitty, balkony, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej suterenu,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, gzymsy, konsole, obramienia okienne, ornament, pilastry, płaskorzeźba podokienna, płyciny, zwieńczenia ryzalitów;</p> <p>2) elewacja tylna:</p> <p>a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej,</p> <p>b) detal architektoniczny – gzymsy;</p> <p>3) przejazd bramowy:</p> <p>a) detal architektoniczny – pasy sklepienne, pilastry ścienne,</p> <p>b) nadświetle bramne od strony podwórza</p>
	b - oficyny	<p>Elewacje bez ścian szczytowych i tylnych:</p> <p>a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, ryzalitty klatek schodowych,</p> <p>b) detal architektoniczny – gzymsy</p>
E4	<p>ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 41, kamienica: a - budynek frontowy</p>	<p>1) Elewacja frontowa:</p> <p>a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalitty, balkony, otwory okienne i drzwiowe powyżej parteru, szerokości otworów drzwiowych w kondygnacji parteru,</p> <p>b) detal architektoniczny: boniowanie, fryz kostkowy, gzymsy, naczółki, obramienia okienne, płaskorzeźba podokienna, płyciny;</p> <p>2) elewacja tylna – ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej;</p> <p>3) przejazd bramowy – detal architektoniczny: ornament ścienny i sufitowy</p>
	b - oficyny	<p>Elewacje bez ścian szczytowych i tylnych – ukształtowanie: układ</p>

		kompozycyjny elewacji, ryzality klatek schodowych
E5	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 47, kamienica: a - budynek frontowy	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu – mansardowy; 2) elewacja frontowa: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality, balkony, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej sutereny, b) detal architektoniczny: boniowanie, fryz kostkowy, gzymsy, płaskorzeźba podokienna, płyciny, portal wejściowy, obramienia okienne, ornament, zwieńczenia ryzalitów; 3) elewacja tylna: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny – płyciny, gzymsy; 4) przejazd bramowy: a) detal architektoniczny – kasetony sufitowe, pilastry ścienne, b) nadświetle bramne w elewacji tylnej
	b - oficyny	1) Elewacje: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality klatek schodowych, balkony, b) detal architektoniczny – gzymsy, płyciny; 2) przejazd bramowy: a) detal architektoniczny – boazeria, b) nadświetle bramne w elewacji południowej oficyny poprzecznej
E6	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 49, kamienica: a - budynek frontowy	1) Bryła: a) wysokość, b) kształt dachu – mansardowy; 2) elewacja frontowa: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality, balkony, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej sutereny, b) detal architektoniczny: balustrady balkonowe, boniowanie, fryz kostkowy, gzymsy, konsole, obramienia okienne, ornament, pilastry, płaskorzeźba, półkolumny; 3) elewacja tylna: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny – gzymsy; 4) przejazd bramowy – detal architektoniczny: kasetony sufitowe, ornament, płyciny ścienne
	b - oficyny	Elewacje bez ścian szczytowych i tylnych: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, ryzality klatek schodowych, b) detal architektoniczny – gzymsy, opaski okienne
E7	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 51, budynek mieszkalny	Elewacje: 1) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzality, balkony, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej kondygnacji parteru, szerokość i wysokość nadproży otworów okiennych i drzwiowych w kondygnacji parteru; 2) detal architektoniczny – opaski okienne
E8	ul. Składowa 14, kamienica – budynek frontowy	Elewacja frontowa: 1) bryła – wysokość; 2) ukształtowanie: a) powyżej kondygnacji parteru: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit, otwory okienne i drzwiowe, b) w kondygnacji parteru – ryzalit; 3) detal architektoniczny: gzymsy, opaski okienne, ornament, płaskorzeźba podokienna, zwieńczenie ryzalitu
E9	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 53, budynek mieszkalny	1) Elewacja północna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, balkony, otwory okienne i drzwiowe,

		b) detal architektoniczny – boniowanie, gzymsy; 2) elewacja zachodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz, ryzalit, balkony, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej suterenu, b) detal architektoniczny: boniowanie, gzymsy, opaska okienna
E10	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 57, kamienica: a - budynek frontowy	1) Elewacja frontowa: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, wykusz, ryzalit, otwory okienne i drzwiowe, b) detal architektoniczny: attyka, boniowanie, fryz kostkowy, gzymsy, konsole, obramienia okienne, ornament, pilastry, płyciny; 2) elewacja tylna: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, b) detal architektoniczny: gzymsy, opaski okienne, podokienniki, portal wejściowy
	b - oficyna	Elewacja: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, balkony, b) detal architektoniczny: gzymsy, opaski okienne, podokienniki
	c - portiernia	Elewacja frontowa: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, otwór okienny i otwór drzwiowy, b) detal architektoniczny – attyka, ornament
	d - budynek fabryczny	1) Elewacja północna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit klatki schodowej, balkony, b) detal architektoniczny: gzymsy, opaski okienne, pilastry, płyciny; 2) elewacja południowa: a) ukształtowanie – układ kompozycyjny elewacji, b) detal architektoniczny: gzymsy, opaski okienne, pilastry, płyciny
	e - łuk bramny	Łuk bramny
E11	ul. Składowa 36 kamienica – budynek frontowy	Elewacja frontowa - ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit, otwory okienne i drzwiowe powyżej kondygnacji parteru, szerokość i wysokość nadproży otworów okiennych i drzwiowych w kondygnacji parteru

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55 %, z zastrzeżeniem:

- działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie – maksimum 100 %,
- działek innych niż narożne o powierzchni do 1000 m² włącznie w terenie 4MW/U – maksimum 80%,
- działek narożnych o powierzchni od 1000 m² do 2000 m² włącznie – maksimum 70 %, z wyłączeniem terenów: 1MW/U, 4MW/U i 6MW/U, dla których ustala się maksimum 80 %,
- pozostałych działek w terenach 1MW/U i 3MW/U, dla których ustala się maksimum 70 %,
- działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 55 % - maksimum 80 %,

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

- działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie – maksimum 7,0, z wyłączeniem terenu 4MW/U, dla którego ustala się maksimum 5,4,
- działek innych niż narożne o powierzchni do 1000 m² włącznie w terenie 4MW/U – maksimum 3,5,

- działek narożnych o powierzchni od 1000 m² do 2000 m² włącznie – maksimum 4,5, z wyłączeniem terenu 1MW/U, dla którego ustala się maksimum 5,2 oraz terenu 4MW/U, dla którego ustala się maksimum 4,8,
 - pozostałych działek w terenie 1MW/U – maksimum 4,0,
 - pozostałych działek w terenie 3MW/U – maksimum 3,4,
 - dla działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 55 % – maksimum 5,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %, z zastrzeżeniem:
- działek narożnych o powierzchni do 1000 m² włącznie – minimum 0 %,
 - działek narożnych o powierzchni od 1000 m² do 2000 m² włącznie oraz wszystkich działek w terenach 1MW/U i 3MW/U – minimum 5 %,
 - dla działek, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu jest równa bądź wyższa niż 80 % obowiązuje utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej istniejącym poziomie i zastosowanie alternatywnych rozwiązań zapewniających vegetację roślin,
- d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
- powierzchni zabudowy – do 100 %,
 - intensywności zabudowy: o 0,45 w przypadku realizacji garażu wielostanowiskowego nadziemnego o 1 kondygnacji lub przekrycia podwórzy i dziedzińców oraz o 0,9 w przypadku realizacji garażu wielostanowiskowego nadziemnego o 2 kondygnacjach;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- w terenach 1MW/U i 3MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 18 m, maksimum 25 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m,
 - w terenie 4MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 25 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m,
 - w terenach 5MW/U i 6MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, maksimum 21 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 15 m,
 - w terenie 7MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 15 m, od strony drogi 2KDD – maksimum 21 m, od strony drogi 1KDD – maksimum 18 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 12 m,
- b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej:
- w terenach: 1MW/U, 3MW/U i 6MW/U – 4,0 m,
 - w terenach: 4MW/U, 5MW/U i 7MW/U – 3,5 m,
- c) dachy płaskie, z zastrzeżeniem terenów 3MW/U i 4MW/U, dla których ustala się dachy płaskie lub mansardowe;
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – minimum 600 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się minimum 4,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70° – 110°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW/U** i **9MW/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 warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w terenie 2MW/U – maksimum 75 %,
 - w terenie 9MW/U – maksimum 70 %,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 2MW/U – minimum 2,0, maksimum 6,6,
 - w terenie 9MW/U – minimum 2,0, maksimum 6,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,
 - d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej o maksymalnie 2 kondygnacjach i powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy – do 100 %,
 - intensywności zabudowy – o 0,35 w przypadku realizacji garażu wielostanowiskowego nadziemnego o 1 kondygnacji lub przekrycia podwórzy i dziedzińców oraz o 0,7 w przypadku realizacji garażu wielostanowiskowego nadziemnego o 2 kondygnacjach;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w terenie 2MW/U:
 - dla zabudowy od strony wschodniej i południowej linii rozgraniczającej – minimum 18 m,
 - w strefie A oznaczonej na rysunku planu – maksimum 64 m,
 - w strefie B oznaczonej na rysunku planu – maksimum 55 m,
 - poza strefami oznaczonymi na rysunku planu – maksimum 25 m,
 - w terenie 9MW/U:
 - dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 18 m,
 - w strefie C oznaczonej na rysunku planu – minimum 20 m, maksimum 28 m,
 - w strefie D oznaczonej na rysunku planu – minimum 15 m, maksimum 21 m,
 - w strefie E oznaczonej na rysunku planu – minimum 18 m, maksimum 35 m,
 - poza strefami oznaczonymi na rysunku planu – maksimum 25 m,
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnej o 3,80 m wyłącznie dla zabudowy typu penthouse,
 - dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m² dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m,
 - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej:
 - w terenie 2MW/U oraz w terenie 9MW/U w strefie D oznaczonej na rysunku planu – 3,5 m,
 - w terenie 9MW/U poza strefą D oznaczoną na rysunku planu – 4,0 m,
 - c) dachy płaskie;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla pierzejowej linii zabudowy w terenie 9MW/U, od strony wschodniej granicy obszaru objętego planem – nakaz sytuowania elewacji frontowej na odcinkach stanowiących łącznie minimum 70 % długości tych linii,
 - b) w terenie 2MW/U nakaz lokalizacji usług ogólnodostępnych w parterach budynków od strony południowej granicy obszaru objętego planem, na odcinkach o łącznej długości minimum 30 % długości elewacji frontowej;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – minimum 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70° – 110°.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MW/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) drogi wewnętrzne,
 - b) 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:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E12	ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza 59A, gmach dawnego Gimnazjum Żeńskiego im. H. Miklaszewskiej	1) Bryła - wysokość; 2) elewacja zachodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej suterenu, b) detal architektoniczny: attyka, boniowanie, gzymsy, ornament, pilastry, portal wejściowy, płyciny; 3) elewacja wschodnia: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, ryzalit, otwory okienne i drzwiowe w kondygnacjach powyżej suterenu, b) detal architektoniczny – gzymsy, płyciny; 4) elewacja północna: a) ukształtowanie: układ kompozycyjny elewacji, otwory okienne w kondygnacjach powyżej suterenu, b) detal architektoniczny: boniowanie, gzymsy, opaska okienna

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 100 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 2,0, maksimum 4,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – minimum 15 m, maksimum 21 m,
 - b) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej – 3,5 m,
 - c) dachy płaskie;

- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – minimum 1100 m²,
 - b) szerokość frontu działki – minimum 7,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80° – 100°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/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 działki – maksimum 80 %,
 - b) intensywność zabudowy działki – minimum 1,0, maksimum 6,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5 %,
 - d) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja nadziemnego obiektu lub jego części o funkcji parkingowej, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników:
 - powierzchni zabudowy do 100 %,
 - intensywności zabudowy do 7,6;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych: minimum 15 m, maksimum 25 m, dla pozostałej zabudowy maksimum 25 m z zastrzeżeniem strefy C oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się minimum 20 m, maksimum 28 m,
 - b) dopuszcza się zwiększenie wysokości maksymalnej o 3,80 m wyłącznie dla zabudowy typu penthouse,
 - c) minimalna wysokość parteru elewacji frontowej – 4,0 m,
 - d) dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji garażu wielostanowiskowego nadziemnego w pierzei od strony ulicy 3KDD;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – minimum 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70° – 110°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;
- 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 20 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 50 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 30 m,
 - b) dachy wielospadowe i kopulaste o kącie nachylenia połaci dachowych do 90°;
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – minimum 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – minimum 55,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) infrastruktura kolejowa podziemna (linie kolejowe zlokalizowane w tunelu, w tym linia kolejowa dużych prędkości);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 70 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy – wysokość zabudowy – maksimum 6 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem budynków związanych z infrastrukturą kolejową podziemną,
 - b) nakaz utrzymania pomnika Stanisława Moniuszki, z dopuszczeniem jego translokacji w obrębie terenu;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) powierzchnię działki – minimum 21 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 0° – 90°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP** 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) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleni.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 30 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy – wysokość zabudowy – maksimum 4 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków;

- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) powierzchnię działki – minimum 100 m²,
 - b) szerokość frontu działki – minimum 10,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80° – 100°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice klas: zbiorczej i lokalnej z torowiskiem tramwajowym oraz ulice klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zielen, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ+T – ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość pomiędzy linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienną od 17,7 m do 36,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ+T – ul. Jana Kilińskiego:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 32,5 m do 32,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL+T – ul. Polskiej Organizacji Wojskowej:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) torowisko tramwajowe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 27,6 m do 28,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Składowa:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,7 m do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ul. Witolda Knychalskiego (odcinek ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza – ul. Składowa):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 24,8 m do 26,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ul. Witolda Knychalskiego (odcinek ul. Składowa – al. Rodziny Poznańskich):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 26,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ścięć linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 27. Traci moc uchwała Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259, z 2021 r. poz. 655 oraz z 2022 r. poz. 2048) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 28. 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 GOSPODARSTWA
Robert Kowalik

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Puszczyk

GŁÓWNY PROJEKTANT
M. Filipiak
mgr inż. arch. Magdalena Filipiak

WIELOWYK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO
Halasowski
mgr inż. arch. Andrzej Makowski

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Architektury i Urbanistyki w Łodzi
Magdalena Jędrzej-Wiśniewska

ARCHITEKT MIASTA
Marek Jędrzej
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

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

RADCA PRAWNY

Regina Wojas
Łd - 940

RADCA PRAWNY
Łd - 940

Stanisław Kłmerek
8.10.2023r

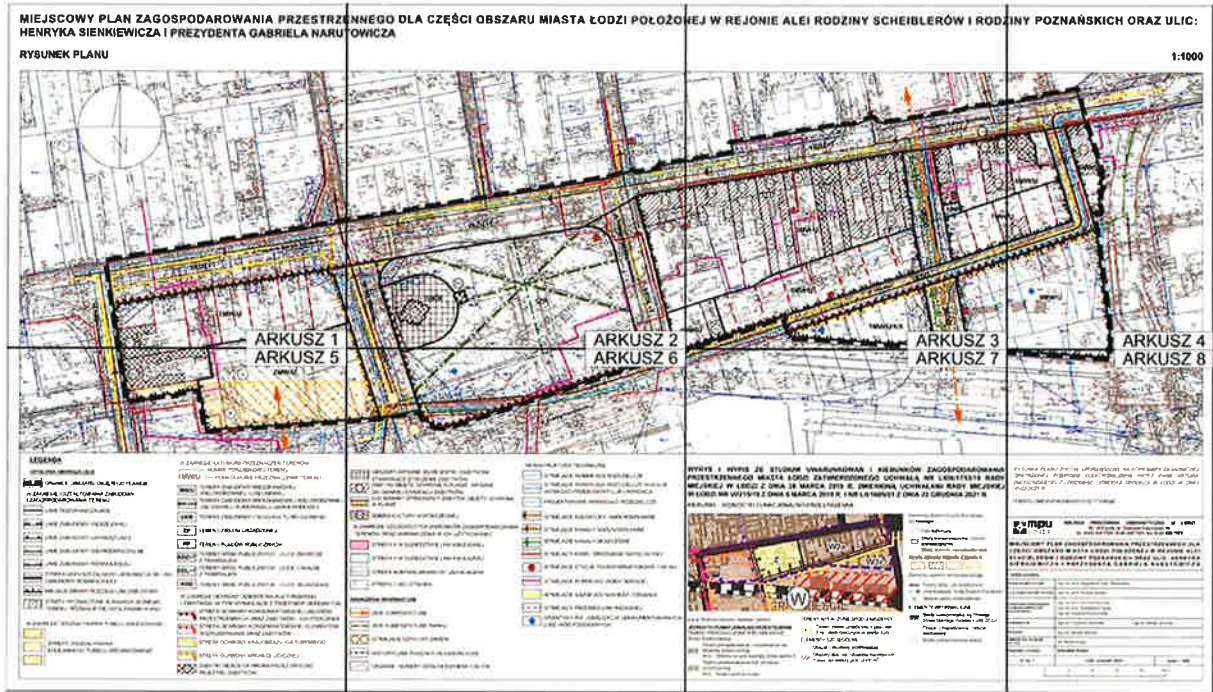
04.10.2023r.
GŁÓWNY SPECJALISTA
Michał Pawlak

Projekt

5.10.2023r

Strona 22

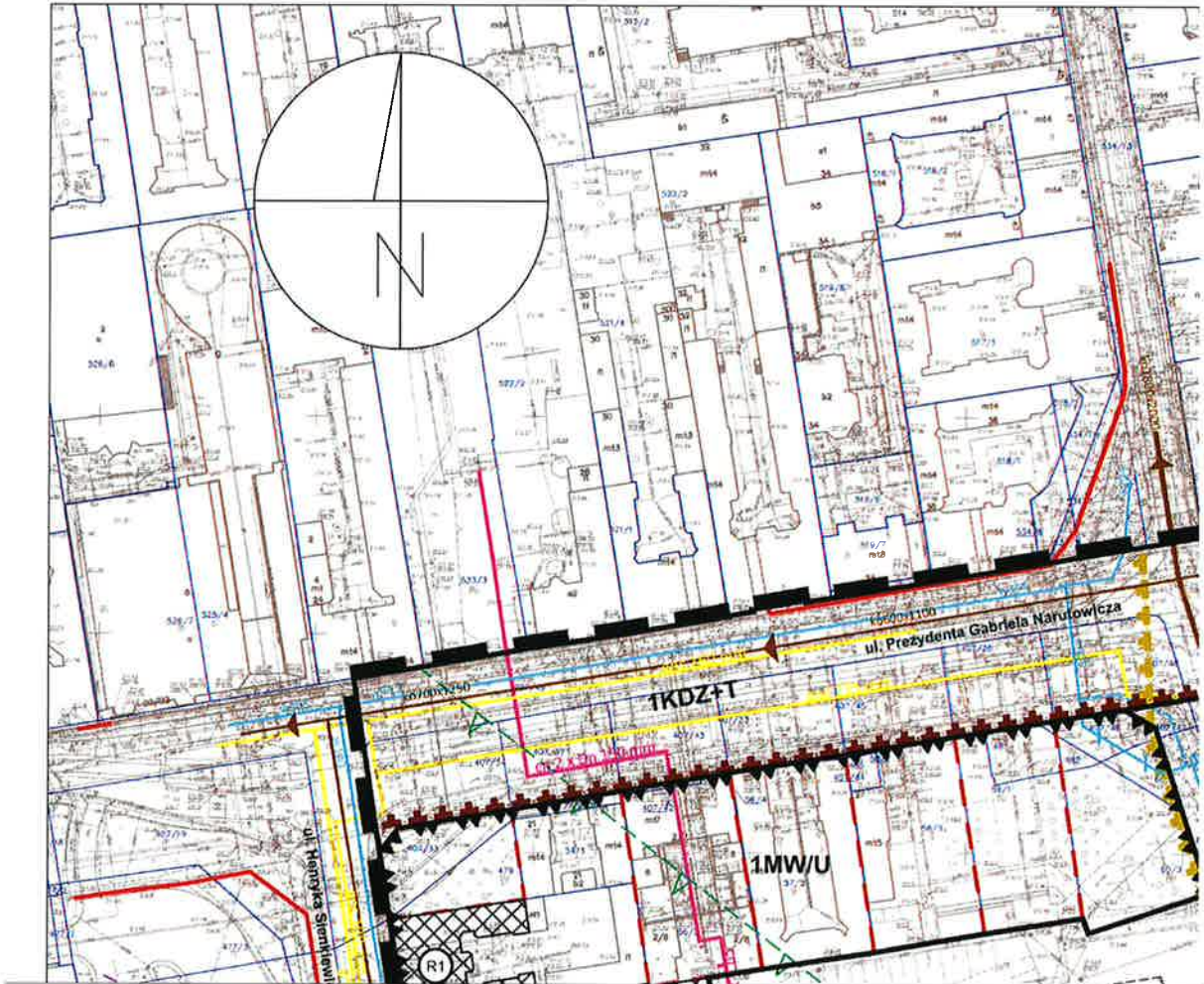
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2023 r.



ARKUSZ ZBIORCZY

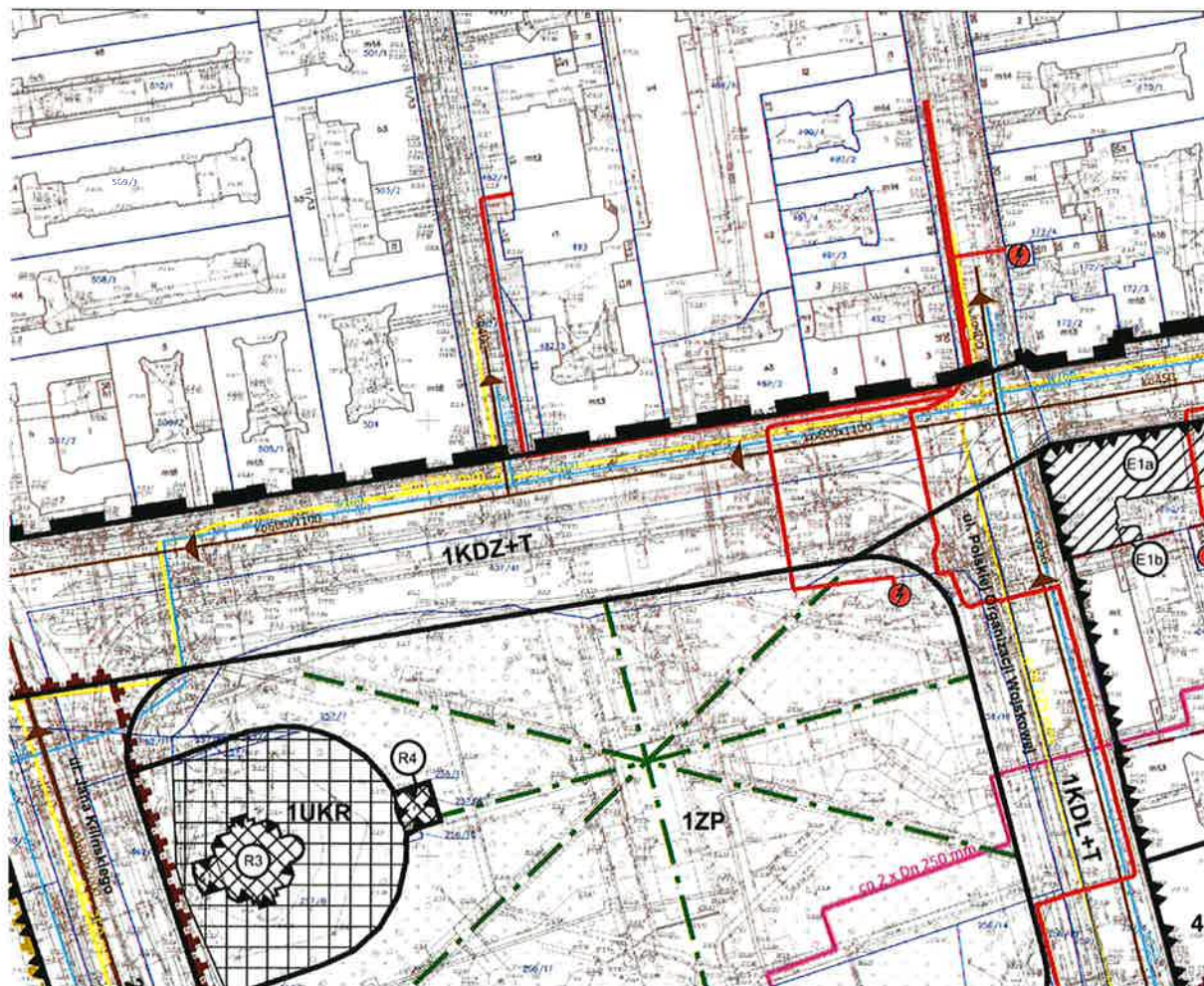
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZE HENRYKA SIENKIEWICZA I PREZYDENTA GABRIELA NARUT

RYSUNEK PLANU



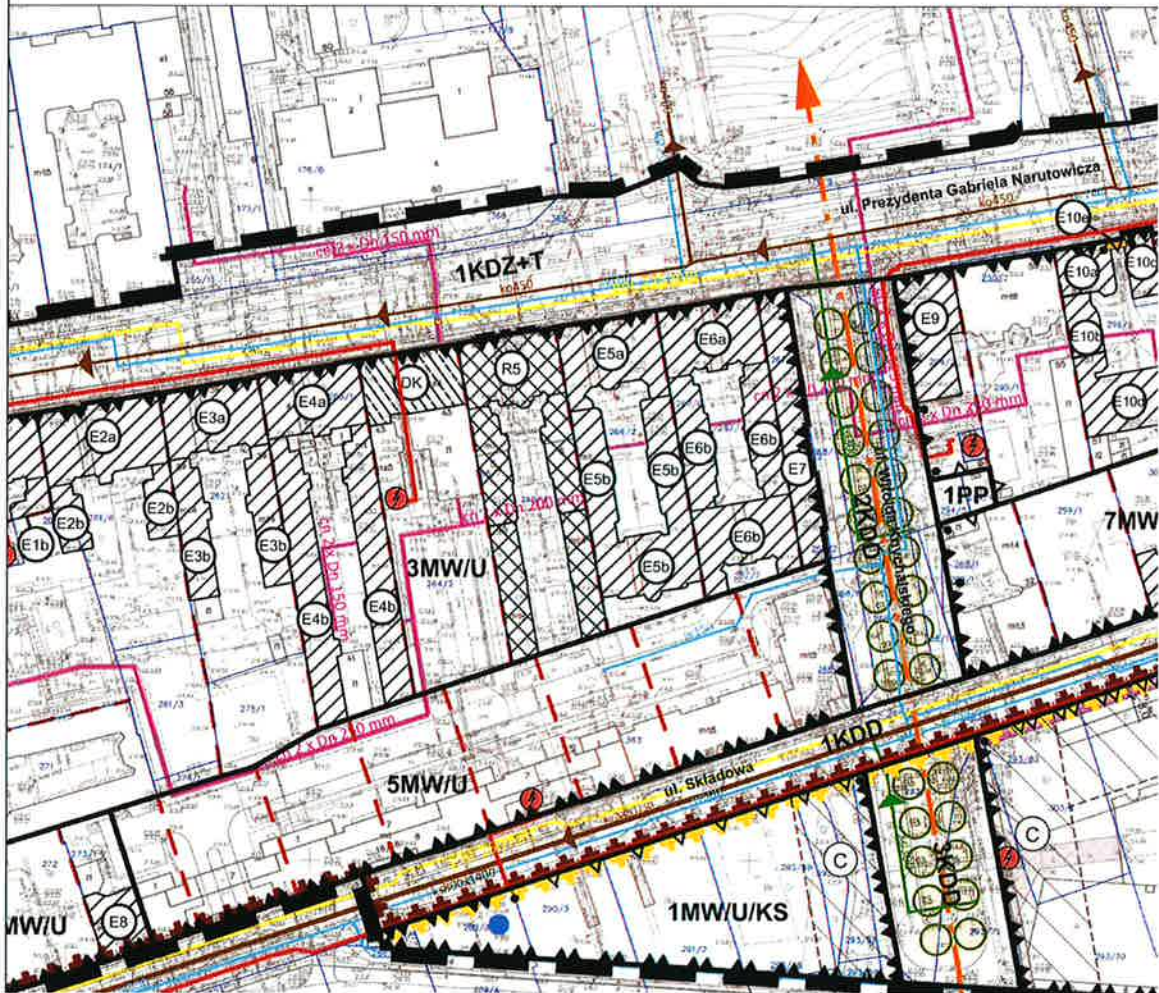
ARKUSZ 1

ENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻOJ ROWICZA



ARKUSZ 2

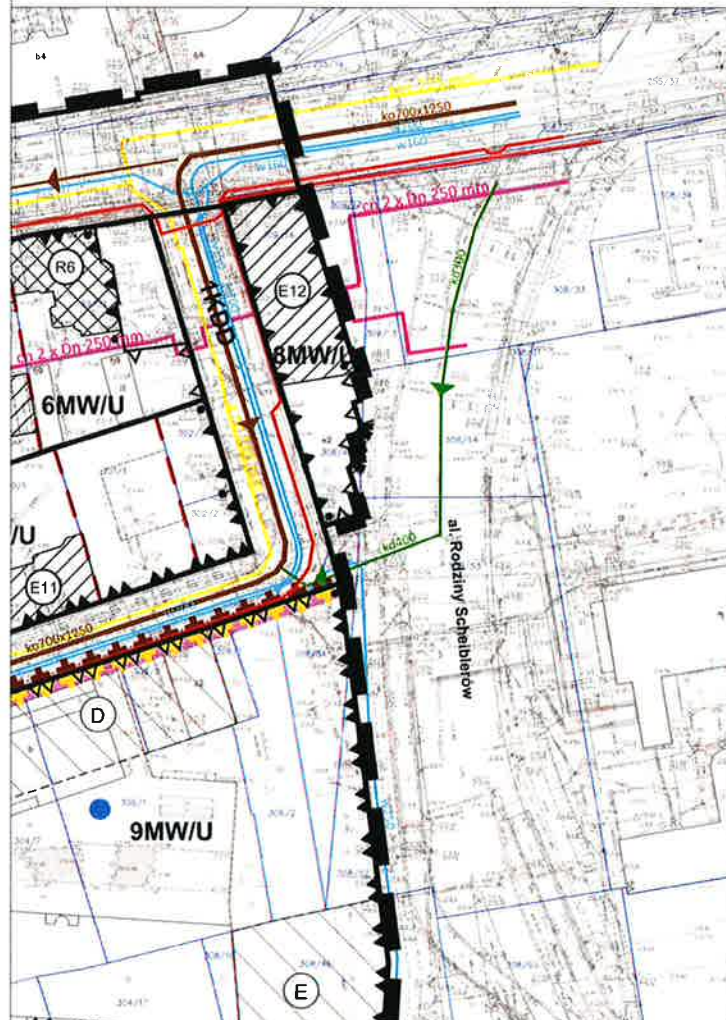
NEJ W REJONIE ALEI RODZINY SCHEIBLERÓW I RODZ



ARKUSZ 3

ZINNY POZNAŃSKICH ORAZ ULIC:

1:1000



ARKUSZ 4



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE

LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ

LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE

LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ

STREFA DOPUSZCZALNEGO ODSUNIĘCIA OD LINII ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ

MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ USTALENIAMI PLANU

W ZAKRESIE ODDZIAŁYWANIA TUNELU KOLEJOWEGO:

STREFY ODDZIAŁYWANIA KOLEJOWEGO TUNELU ŚREDNICOWEGO

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW:

NUMER PORZĄDKOWY TERENU

1MW/U — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MW/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

MW/U/KS TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUGOWEJ I KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ

UKR TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO

ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

PP TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH

KDZ+T TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TRAMWAJEM

KDL+T TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE Z TRAMWAJEM

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE

W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW (W TYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH):

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ ZABYTKÓW I ICH OTOCZENIA

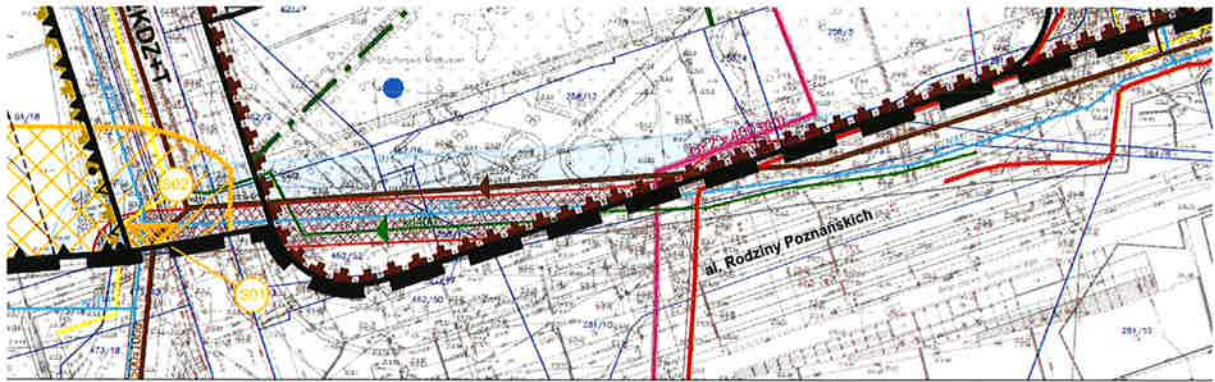
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTKÓW





STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW

ARKUSZ 5








-  OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, STANOWIĄCE OTOCZENIE ZABYTKÓW
-  ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE, WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  ŁUK BRAMNY STANOWIĄCY ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE
-  DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

-  STREFA X W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
-  STREFA Y W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
-  STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW
-  STREFA Z OD LOTNISKA

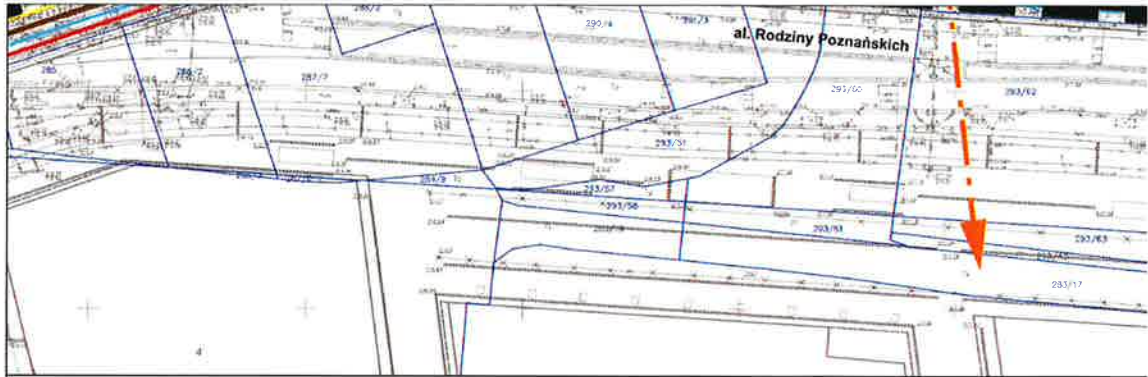
OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  OSIE KOMPOZYCYJNE
-  OSIE KOMPOZYCYJNE PARKU
-  ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
-  HISTORYCZNE PODZIAŁY WŁASNOŚCIOWE
-  GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

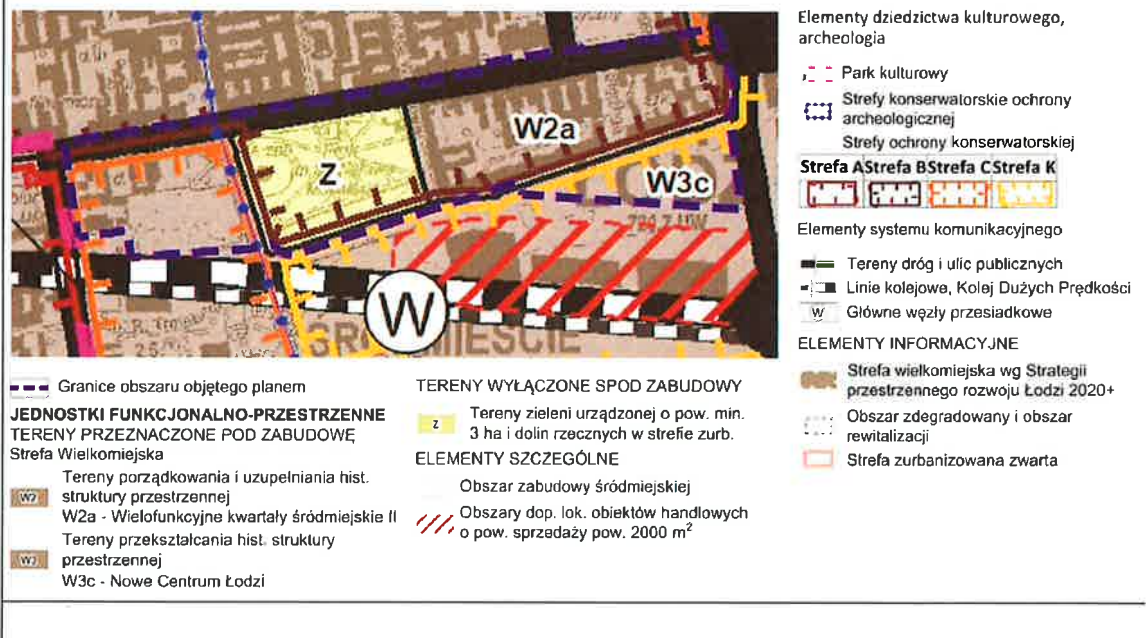
-  ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
-  ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
-  PROJEKTOWANE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
-  ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPŁAWNE
-  ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPŁAWNE
-  ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE
-  ISTNIEJĄCY KABEL ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
-  ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4kV
-  ISTNIEJĄCE RUROCIĄGI WODY GORĄCEJ
-  ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCY PRZEBIEG LINII RADIOWEJ
-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

ARKUSZ 6

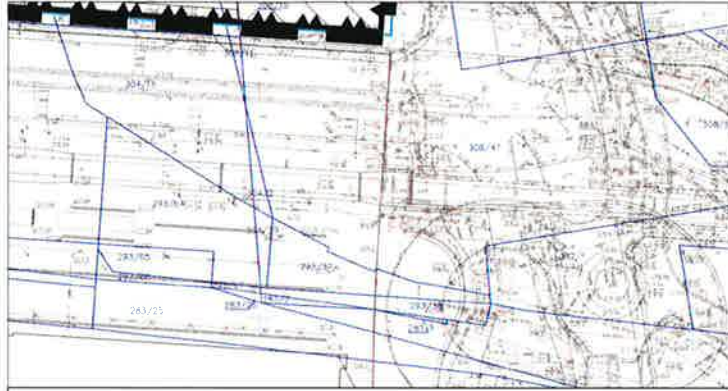


WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONĄ UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. I NR LI/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



ARKUSZ 7



RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANA ARTURA ŻMUDZIŃSKIEGO Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁODZI W DNIU 05-02-2021 R.

PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNIIE.



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI
90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19,
tel. (0-42) 628 7500, (0-42) 628 7501, fax (0-42) 628 7503

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI SCHEIBLERÓW I RODZINY POZNAŃSKICH ORAZ ULIC: HENRYKA SIENKIEWICZA I PREZYDENTA GABRIELA NARUTOWICZA

ZESPÓŁ AUTORSKI:	
DYREKTOR MPU W ŁODZI:	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska
Z-CA DYREKTORA MPU W ŁODZI:	mgr inż. arch. Paulina Górka
STRUKTURA PRZESTRZENNA, OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:	mgr inż. arch. Andrzej Makowski mgr inż. arch. Magdalena Filipiak mgr inż. Krzysztof Komorowski
KOMUNIKACJA:	mgr inż. Krzysztof Gnidziński mgr inż. Marek Gruchała
WOD-KAN:	mgr inż. Monika Meckier
ENERGETYKA, TELEKOM. CO, GAZ:	inż. Marek Bubiak
PRZEDMIOT RYSUNKU:	RYSUNEK PLANU
nr rys. 1	Łódź, wrzesień 2023 r. skala 1:1000

ARKUSZ 8

LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	LINIE ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
	LINIE ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	STREFA DOPUSZCZALNEGO ODSUNIĘCIA OD LINII ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ
	MIEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFY WYZNACZONE W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCE SIĘ USTALENIAMI PLANU

W ZAKRESIE ODDZIAŁYWANIA TUNELU KOLEJOWEGO:

	STREFY ODDZIAŁYWANIA KOLEJOWEGO TUNELU ŚREDNICOWEGO

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW:

— NUMER PORZĄDKOWY TERENU
1MW/U — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUGOWEJ I KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE Z TRAMWAJEM
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE Z TRAMWAJEM
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE

W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW (W TYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH):

	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH ORAZ ZABYTEKÓW I ICH OTOCZENIA
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA ORAZ ZABYTEKÓW
	STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW

	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW, STANOWIĄCE OTOCZENIE ZABYTEKÓW
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE, WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
	ŁUK BRAMNY STANOWIĄCY ZABYTEK OBJĘTY OCHRONĄ W PLANIE

	DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
--	----------------------------

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

	STREFA X W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA Y W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW
	STREFA Z OD LOTNISKA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	OSIE KOMPOZYCYJNE
	OSIE KOMPOZYCYJNE PARKU
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
	HISTORYCZNE PODZIAŁY WŁASNOŚCIOWE
	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPŁAWNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPŁAWNE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE
	ISTNIEJĄCY KABEL ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4kV
	ISTNIEJĄCE RUROCIĄGI WODY GORĄCEJ
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCY PRZEBIEG LINII RADIOWEJ
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

LEGENDA

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 alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 lipca 2023 r. do 18 sierpnia 2023 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag do projektu planu, tj. do dnia 1 września 2023 r. została wniesiona 1 uwaga.

Uwaga

- wpłynęła dnia 30 sierpnia 2023 r.,
- złożona przez THI Sp. z o.o. Sp. k.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Narutowicza, działki nr 407/33, obr. S-1 i działki nr 479, obr. S-6.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę (...) w zakresie wysokości zabudowy, tj. o zmianę projektowanego § 17 ust. 4 pkt 2) a myślnik pierwszy, znajdującego się w Rozdziale 3 ustalenia szczegółowe - wysokość zabudowy (tj. strona 16), odnoszącego się do wysokości zabudowy, który w obecnym brzmieniu zakłada: w terenach 1MW/U i 3MW/U dla zabudowy od strony przestrzeni publicznych – minimum 18 m, maksimum 25 m, dla pozostałej zabudowy – maksimum 18 m poprzez dopuszczenie dla nieruchomości położonej przy ul. Narutowicza, działki nr 407/33 w obrębie S-1 oraz działki nr 479 w obrębie S-6 (działki narożnej ul. Narutowicza i Sienkiewicza) – wysokości zabudowy do 33 metrów z dopuszczeniem wycofania powyżej 25 metra.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Utrzymanie wartości powierzchni całkowitej zabudowy jest jednym z głównych założeń sporządzenia nowego planu miejscowego dla terenu, na którym plan już obowiązuje (uchwała Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259, z 2021 r. poz. 655 oraz z 2022 r. poz. 2048). Podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa w uwadze, przy jednoczesnym zachowaniu maksymalnej intensywności zabudowy takiej jak w obowiązującym planie miejscowym, pozwoliłaby na znaczne zwiększenie, możliwej do osiągnięcia na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, wartości powierzchni całkowitej zabudowy, co jest sprzeczne z ww. założeniem. Podniesienie maksymalnej wysokości zabudowy o wartość mniejszą niż określona w uwadze – uwzględniające istniejące uwarunkowania kompozycyjne oraz

ustalenia Studium – było rozważane przy jednoczesnym obniżeniu maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu umożliwiającego osiągnięcie takiej samej wartości powierzchni całkowitej zabudowy jak na podstawie ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego. Rozwiązanie takie nie spotkało się jednak z akceptacją Wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się zgodnie z zapisami Studium. Postulowana maksymalna wysokość zabudowy 33 m zachowuje zgodność z wytycznymi wskazanymi w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W3c wyznaczonej w Studium (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.), jednak przy ustalaniu wysokości zabudowy w planie miejscowym należy wziąć pod uwagę również pozostałe zapisy Studium, istniejące uwarunkowania oraz szczegółowe analizy, które wykonuje się dopiero na etapie opracowania planu miejscowego. Parametr wysokości zabudowy uszczegóławiany jest w planie miejscowym i może przyjąć inną wartość niż podana w karcie jednostki funkcjonalno-przestrzennej.

Projekt planu utrzymuje założenia kompozycyjne obowiązujących planów miejscowych, w tym lokalizację osi kompozycyjnych i dominant wysokościowych, co było kolejnym z założeń sporządzenia nowego planu miejscowego. W obszarze placu 4 Czerwca 1989 r. (zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem), w sąsiedztwie którego usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, dominantę stanowi Biurowiec dawnej Centrali Tekstylnej – zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zawartymi w „Kierunkach rozwoju” w rozdziale 4.2. „Krajobrazy priorytetowe i charakterystyczne” biurowiec dawnej Centrali Tekstylnej, tzw. budynek biurowy „Telewizja Polska”, został wskazany jako obiekt pozytywnie i wybitnie wyróżniający się w panoramie miasta (Rysunek 21 Krajobrazy i obiekty charakterystyczne). Dla biurowca dawnej Centrali Tekstylnej Studium ustala podkreślanie tego obiektu kompozycją urbanistyczną (np. forma i kształt przestrzeni publicznej, osie widokowe, układ zabudowy lub zieleni) z poszanowaniem historycznej struktury (rozdział 4.3. „Ochrona wartości widokowych”). Studium ustala dla otoczenia zabytków zasadę harmonijnego kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego uwzględniających charakterystyczne, historyczne cechy tych obiektów. W pierzei placu 4 Czerwca 1989 r. od strony ul. Sienkiewicza występują budynki wpisane do rejestru zabytków: ul. Sienkiewicza 4 (wysokość ok. 21,5 m), ul. Sienkiewicza 6 (wysokość ok. 25,6 m). Kontynuacja paramentów wysokościowych zabudowy w otoczeniu placu 4 Czerwca 1989 r., w tym parametrów ustalonych w obowiązujących planach miejscowych (uchwała Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2396 oraz z 2023 r. poz. 4216, oraz uchwała Nr LVIII/1398/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wschodniej, Rewolucji 1905 r., płk. Jana Kilińskiego, Włókienniczej, Stefana Jaracza, Grzegorza Piramowicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4513), jest zasadą kompozycyjną wynikającą z założeń Studium mającą na celu podkreślenie istniejącej dominanty.

Zapisy dotyczące zwiększenia wysokości zabudowy w odsunięciu od linii zabudowy są stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym,

który obowiązuje na obszarze objętym uwagą również została przeanalizowana możliwość zwiększania wysokości zabudowy i wprowadzona w części terenów poprzez dopuszczenie zwiększenia maksymalnej wysokości o wielkość równą odległości zabudowy od najbliższej położonej linii rozgraniczającej, nie więcej jednak niż do 35 m wyłącznie dla inwestycji obejmujących obszar większy niż 5000 m². W przypadku działek będących przedmiotem uwagi ich parametry oraz lokalizacja nie uzasadniają możliwości ww. przewyższenia do 33 m.

W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego zostały utrzymane maksymalne parametry i wskaźniki zgodne z obowiązującym planem miejscowym.

**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:

- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych, torowiska tramwajowego i sieci oświetlenia ulicznego,
- budowa lub likwidacja sieci infrastruktury technicznej.

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.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o którym mowa
w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym**

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXXIV/1116/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 13,29 ha położony jest w centrum miasta, na terenach dwóch osiedli Katedralna i Śródmieście-Wschód. Ograniczony jest od zachodu ul. Henryka Sienkiewicza, od północy – ul. Prezydenta Gabriela Narutowicza, od wschodu – al. Rodziny Scheiblerów, a od południa – al. Rodziny Poznańskich.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Po uchwaleniu plan miejscowy zastąpi obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza, zatwierdzony uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259 oraz z 2021 r. poz. 655 oraz z 2022 r. poz. 2048) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami projektu uchwały.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym plan miejscowy obecnie obowiązuje, jest potrzeba ożywienia ruchu inwestycyjnego na strategicznym obszarze rozwojowym miasta, jakim jest Nowe Centrum Łodzi, w zmienionej przez pandemię COVID-19 sytuacji społeczno-gospodarczej, w szczególności poprzez: uelastycznienie rozwiązań planistycznych m.in. w zakresie przeznaczenia terenu, usunięcie nadmiernych ograniczeń oraz uproszczenie zapisów planistycznych. Sporządzając projekt uchwały przejęto zasadę minimalizowania ingerencji w zdefiniowaną w obowiązującym planie miejscowym strukturę przestrzenną oraz utrzymania możliwej do osiągnięcia wartości powierzchni całkowitej zabudowy na poziomie wynikającym z ustaleń tego planu.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy, utworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych oraz wzrost funkcjonalności systemu komunikacyjnego.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym 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. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza:

1) tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej:

- a) W2a – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II,
- b) W3c – Nowe Centrum Łodzi;
- 2) tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej – Z.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

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

I.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy 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, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym: sytuowania obiektów i urządzeń technicznych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni urządzonej;

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

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,

b) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami,

c) ustaleń w zakresie ochrony wód,

d) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,

e) ustaleń w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,

f) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

w projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,

b) wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej,

c) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,

d) wskazanie dobra kultury współczesnej oraz ustalenie zasad ochrony;

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, ustalenie

wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także poprzez określenie strefy oddziaływania tunelu kolejowego;

6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych;

7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając 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 drogi publiczne, plac publiczny, zabudowę mieszkaniową służącą rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego oraz linie kolejowe;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i organizacji dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

c) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym,

d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminach określonych na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 2 lutego do 5 marca 2021 r. i od 24 marca do

23 kwietnia 2021 r., wpłynęły 3 wnioski. Zarządzeniem Nr 886/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 24 kwietnia 2023 r. wnioski zostały rozpatrzone.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 28 lipca 2023 r. do 18 sierpnia 2023 r. W terminie wnoszenia uwag, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 1 września 2023 r., została wniesiona 1 uwaga. Uwaga została rozpatrzona zarządzeniem Nr 2205/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 października 2023 r. Rozpatrzenie uwag nie wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz linii radiowej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej 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 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. Ustalone w obowiązującym dla tego obszaru planie miejscowym, przyjętym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r., pasy ochronne od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz strefy bezpieczeństwa od podziemnych ciepłociągów wody gorącej, a także wynikające z nich ograniczenia uniemożliwiają właścicielom nieruchomości m.in. lokalizację budynków, 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 pod zabudowę. 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 będą się one całkowicie zawierać w liniach rozgraniczających ww. terenów. Wskazane na rysunku planu projektowane sieci infrastrukturalne wraz z ich pasami ochronnymi całkowicie zawierają się w liniach rozgraniczających terenów dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy i rozbudowy;
- 2) uwzględniono lokalizację w sąsiedztwie dworca multimodalnego Łódź Fabryczna oraz przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie dróg rowerowych w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych oraz wprowadzenie terenów zieleni urządzonej;
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu, stanowi część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, dlatego projekt planu przewiduje jedynie jej uzupełnienie i uporządkowanie.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. 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 nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. W momencie dokonywania oceny obszar projektu planu był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza, uchwalonym uchwałą Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. Ocena aktualności, o której mowa powyżej, nie wykazała niezgodności obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub braku aktualności planu. Projekt uchwały jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu miejscowego uwzględnia uniwersalne projektowanie nakazując w przestrzeniach publicznych stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami oraz ustalając minimalną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

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 określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Największe dochody wiążą się ze sprzedażą nieruchomości należących do Gminy Miasta Łódź.

DYREKTOR
Miejskiego Przedsiębiorstwa Wzrostu i Rozwoju w Łodzi
Magdalena Jalek-Wisniewska
Magdalena Jalek-Wisniewska

Łódź, dnia 27 września 2023 r.



DFP-Bd-II.3024.110.2023

Skarbnik Miasta Łodzi

ul. Sienkiewicza 5
90-113 Łódź
tel.: +48 (42) 638 45 08
fax: +48 (42) 638 45 55
e-mail: skarbnik@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Pani

Magdalena Talar-Wiśniewska

Dyrektor

Miejskiej Pracowni

Urbanistycznej w Łodzi

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP1.46.262.2020.AM.MF z dnia 19 września 2023 r., projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Scheiblerów i Rodziny Poznańskich oraz ulic Henryka Sienkiewicza i Prezydenta Gabriela Narutowicza, informuję, iż biorąc pod uwagę dodatnią różnicę pomiędzy dochodami a wydatkami, ww. projekt uchwały opiniuję pozytywnie.

Krzysztof Mączkowski

