

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej.

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 2017 r. poz. 1875 i 2232) 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 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) oraz art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. poz. 1566 i 2180), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, 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” przyjętego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego

zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

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

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

- 1) **cechy historyczne zabytku** – elementy zabytku, stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie aktów archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) **działka narożna** – działka budowlana, granicząca z terenami przestrzeni publicznej od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 3) **elewacja frontowa** – elewacja budynku zlokalizowana od strony terenów przestrzeni publicznej;
- 4) **front działki** – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej, ciągu pieszego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) **instalacja artystyczna** – budowla przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) **kiosk** – wolnostojący, parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pełniący funkcję handlową lub usługową;
- 8) **kwartał** – zespół nieruchomości ograniczony terenami dróg i placów;
- 9) **linia rozgraniczająca** – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, 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) okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 11) **linia zabudowy obowiązująca** – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 12) **linia zabudowy pierzejowej** – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości (wraz z warstwą ocieplenia), z dopuszczeniem nie wypełnienia całej długości linii w przypadku:
- a) występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej,
 - b) rozbudowy zabytku oraz odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych zabytku;
- 13) **miejsce zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 14) **nadzór archeologiczny** – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 15) **podniesienie standardów jakości użytkowania** – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 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,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - 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 konserwatorskiej obejmującej obszar na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 19) **system NCS** – Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 20) **system RAL** – RAL Classic – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);

- 21) **teren** – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 22) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 23) **usługi lokalne** - działalność z zakresu: gastronomii, opieki społecznej, rekreacji, turystyki, oświaty, administracji, biurowości, finansów, zamieszkania zbiorowego;
- 24) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 26) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 27) **wysokość parteru elewacji frontowej** – określony w metrach wymiar pionowy fragmentu elewacji frontowej budynku mierzony od poziomu terenu do poziomu spodu stropu lub elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych;
- 28) **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 dachu;
- 29) **zabudowa frontowa** – zabudowa lokalizowana na działce budowlanej od strony terenów przestrzeni publicznych o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem uzupełniającym terenu, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych, chyba, że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 30) **zabudowa istniejąca** – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia w życie planu.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:
 - a) zachowanie walorów istniejącego układu urbanistycznego oraz obiektów zabytkowych,
 - b) realizację strategicznych inwestycji w zakresie systemów komunikacji,
 - c) zapewnienie wysokiego udziału terenów zielonych, zachowania cennych drzew oraz szpalerów na terenach przestrzeni publicznej,
 - d) utrzymanie wskazanych standardów parkingowych,
 - e) zwiększenie dostępności kwartałów;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.3.MW/U, 1.4.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 1.1.U, 1.2.U, 2.1.U, 2.2.U, 2.3.U, 1.1.UK i 1.1.UKR

przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:

- a) zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
- b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi,
- c) urządzeń rekreacyjnych;

4) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) obiekty budowlane inne niż budynki oraz podziemne części budynków mogą być lokalizowane na całym terenie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, linie rozgraniczające teren stanowią granice dla lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynki oraz części podziemnych budynków,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa frontowa w odległości mniejszej niż 12,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony terenów przestrzeni publicznej,
- d) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z terenami przestrzeni publicznej, z zastrzeżeniem terenów oznaczonych symbolami: 2.1.KS, 2.2.KS i 4.1.KS/U dla których zakaz ten nie obowiązuje,
- e) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem:
 - lokalizowanych w okresie nie dłuższym niż pół roku lub w czasie trwania imprez publicznych,
 - związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
 - kiosków lokalizowanych w drogach, gdzie przewiduje się przystanki komunikacji zbiorowej,
- f) dopuszczenie lokalizacji ścian budynków bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych,
- g) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej lub pierwszej, na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m,
- h) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a nie spełniającej wymagań określonych w lit. a):
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub pierwszej,
- i) zakaz realizacji wolnostojących: budynków gospodarczych i jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych,

j) dopuszczenie:

- przekrywania podwórzy i dziedzińców wyłącznie przeziernymi zadaszeniami,
- lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych z zapewnieniem wejść do lokali usługowych od strony terenów przestrzeni publicznych;

5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, oraz ustaleniami:

- kąt nachylenia połaci dachowej od 0° do 20°,
- w pierzejach od strony terenów przestrzeni publicznej i placów wysokość parteru elewacji frontowej minimum 3,5 m
- parametry te nie dotyczą budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,

b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 5,0; wymóg dotyczy wyłącznie terenów na których plan dopuszcza realizację zabudowy,

c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nie osiagającej minimalnej intensywności zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 1,0 m dla zabudowy frontowej o wysokości wyższej niż 20,0 m oraz 0,5 m dla pozostałej zabudowy – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych innych niż budynki – 40,0 m;

6) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nakaz kształtowania elewacji frontowych budynków sytuowanych wzdłuż linii zabudowy pierzejowej z uwzględnieniem zasad kompozycji obejmujących:

- sytuowanie poziomego wejścia do budynku do wysokości 0,3 m ponad poziom terenu w miejscu wejścia,
- zwieńczenie ściany gzymsem lub attyką,
- osiowe rozmieszczenie otworów okiennych,

b) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie w jednym z przypadków:

- ryzalitowej kompozycji elewacji pod warunkiem pozostawienia w linii zabudowy minimum 20% ściany przy każdej granicy z sąsiednią działką budowlaną i głębokości wycofania nie większej niż 3 m,
 - podcieni lub loggii, w miejscu ich usytuowania,
 - kondygnacji powyżej gzymsu wieńczącego, attyki lub innego elementu kończącego ścianę,
 - robót przy zabytkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w zakresie określonym w § 8 pkt 8,
- c) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:
- balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, instalacja artystyczna, łącznik, a także nadwieszenie o którym mowa w § 31 ust. 3 pkt 4,
 - elementy wejścia do budynku służące likwidacji barier architektonicznych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych z tej samej gamy barw ugrów, szarości, róży, oliwkowych zieleni, odpowiadających w systemie NCS przedziałowi barw o maksymalnej zawartości czerni i chromatyczności 4020 oraz barwom oznaczonych literą N o maksymalnej zawartości czerni i chromatyczności 5040, w tym jednego koloru dla powierzchni ścian, jednego (najjaśniejszego) dla detalu architektonicznego oraz jednego (najciemniejszego) dla partii cokołu,
- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw, odpowiadającej w systemie RAL barwom: grafitowej – 7016 i 7022, szarej – 7003, 7005, 7006, 7009, 7010-7013, 7015, 7022, 7023, 7030, 7034 i 7039, brązowej – 8014-8017 i 8028, zielonej – 6007-6009, 6013 i 6020, oliwkowej – 1020, 6003, 6006, 6014, 6015, 6022 i 7002, perłowej – 1013 lub białej – 9003 z dopuszczeniem stosowania naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych oraz kolorystyki pierwotnej warstwy malarskiej,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia w odcieniach brązu, szarości lub grafitu,
- e) dla rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich i balustrad stosowanie barw: grafitowej odpowiadającej w systemie RAL barwie grafitowej (7016), szarej (7010), jasnoszarej (7001), ciemnozielonej (6007), ciemnobrązowej (8017), ciemnooliwkowej (6014),
- f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c, d, e w przypadku:
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,

- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% powierzchni jednej z elewacji budynku, a dla obiektów użyteczności publicznej mniejszej niż 20% powierzchni jednej z elewacji budynku,
 - g) zapisy, o których mowa w lit. a, b, c, d, e i f nie dotyczą budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych oraz w prześwitach bramowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji i zapewnieniu bezpieczeństwa budynków,
 - b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej,
 - c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
 - d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m,
 - e) dopuszczenie lokalizacji nowych wolnostojących wewnętrznych stacji transformatorowych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w odległości większej niż 20,0 m od wyznaczonej linii zabudowy pierzejowej,
 - f) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
 - g) zakaz montowania drogowych ekranów dźwiękochłonnych;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek budowlanych wydzielanych pod drogi, infrastrukturę techniczną, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 10) ustalenia planu dotyczące zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nie obowiązują w przypadku wpisania ich do rejestru zabytków; dla tych zabytków prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 6. Ustala się następujące **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** – dla terenów przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą:

- 1) tereny: placów publicznych, oznaczone symbolami 1.1.PP i 3.1.PP+T, zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 2.1.ZP, 2.2.ZP i 3.1.ZP, dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL+T, 2KDL+T, 1KDD, 2KDD i 3KDD, ciągów

pieszych, oznaczone symbolami: 1KDX, 2KDX i 3KDX, dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW:

- a) nakaz stosowania kolorystyki malowanych i lakierowanych metalowych części o barwie odpowiadającej w systemie RAL 7016 dla tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 5 pkt 4 lit. e,
 - b) nakaz realizacji nowych nawierzchni utwardzonych z materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia;
- 2) podcienia, w granicach historycznej lokalizacji podcieni oraz strefy: przejść i przejazdów bramowych, przejść bramowych – dopuszczenie realizacji nowych nawierzchni utwardzonych z materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii kolejowej i linii tramwajowych;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania (z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu jako jednogatunkowego) istniejących szpalerów drzew w ulicach: Cmentarnej (na terenach oznaczonych symbolami: 1KDL+T i 2KDL+T), Ogrodowej (na terenie oznaczonym symbolem 1KDZ) oraz Mielczarskiego (na terenie oznaczonym symbolem 3KDD) – w miejscach wskazanych schematycznie na rysunku planu,
 - b) nakaz kształtowania projektowanych szpalerów drzew (jako jednogatunkowe) w ulicy Karskiego (na terenie oznaczonym symbolem 3KDZ) oraz na terenach oznaczonych symbolami: 1.1.UKR, 2.1.ZP, 2.2.ZP, 1.1.PP, 1KDW i 2KDD – w miejscach wskazanych schematycznie na rysunku planu,
 - c) nakaz zachowania i ochrony drzew, wskazanych na rysunku planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1.1.PP, 2.2.U, 1.1.UKR, 3KDD (ul. Mielczarskiego) i 1KDL+T (ul. Cmentarna);
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren oznaczony symbolem 1.1.Up zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) tereny zabudowy oznaczone symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.3.MW/U, 1.4.MW/U, 2.1.MW/U i 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 1.1.U, 1.2.U, 2.1.U, 2.2.U i 2.3.U, 1.1.UK i 1.1.UKR zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) pozostałych terenów nie zalicza się do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie ochrony wód:

- a) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - b) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - d) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej:
 - w przypadku budowy nowego budynku,
 - w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi zakaz lokalizacji obiektów, infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw bezemisyjnych lub źródeł ciepła o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

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

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, która obejmuje historyczny układ urbanistyczny oraz krajobraz kulturowy „Dzielnicy Wiązowa” – w obrębie ulic: Mielczarskiego, Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, a także zachodnie przedpole domów robotniczych wraz z dawną szkołą, w której ustala się nakaz:
- a) w przypadku przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących więcej niż jedną działkę z historycznego podziału, oznaczonego na rysunku planu:
 - zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej oraz w nawierzchni posadzki granic historycznych podziałów, oznaczonych na rysunku planu,
 - indywidualnego zakomponowania każdego z wydzielonych segmentów elewacji frontowej,
 - b) kształtowania nowej zabudowy poprzez stosowanie zasady wyodrębnienia kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, inną fakturą lub formą oraz zwieńczenia elewacji,
 - c) realizacji nowych nawierzchni utwardzonych z kamieni polnych, kostki granitowej, innych kamieni naturalnych lub innych materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia na terenach oznaczonych symbolami: 1.2.U, 1.1.UKR, 1.4.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U,
 - d) szczególnych warunków lokalizacji ogrodzeń o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, § 19 ust. 4 pkt 3 lit. b, § 23 ust. 4 pkt 3, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi;

- 2) dla ulicy Cmentarnej (na terenach oznaczonych symbolami 1KDL+T i 2KDL+T) oraz na terenie oznaczonym symbolem 3.1.PP+T ustala się nakaz zachowania lub odtworzenia w przypadku zniszczenia w stopniu uniemożliwiającym renowację:
- a) historycznej nawierzchni,
 - b) elementów zagospodarowania ulicy posiadających cechy historyczne zabytków;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 4) wskazuje się zabytki wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem R oraz liczbą porządkową, chronione poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 5) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w tabeli w ustaleniach szczegółowych i oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem E oraz liczbą porządkową;
- 6) dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się ochronę poprzez:
- a) nakaz trwałego zachowania zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według oryginalnych zasad kompozycji bryły i elewacji zniszczonego zabytku oraz uwzględniających jego cechy historyczne,
 - c) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zgodnie z zasadami określonymi w punktach 7-9 oraz w ustaleniach szczegółowych dotyczących zabytków,
 - d) nakaz, przy prowadzeniu robót budowlanych, uwzględnienia cech historycznych zabytku,
 - e) nakaz stosowania kolorystyki zgodnej z cechami historycznymi zabytku,
 - f) zakaz stosowania:
 - przy istniejących budynkach frontowych – zewnętrznego ocieplania ścian frontowych zlokalizowanych od strony terenów przestrzeni publicznych: ul. Cmentarnej, ul. Legionów, ul. Mielczarskiego, ul. Gdańskiej, ul. Zachodniej i ul. Ogrodowej,
 - parapetów, rynien i rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji frontowej wykonanych z PCV,
 - rolet zewnętrznych, krat i okiennic, z wyjątkiem elementów stanowiących cechy historyczne zabytku,
 - g) dopuszczenie:
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej z obowiązkiem zachowania gabarytów, geometrii, podziałów, profili i detali zgodnych z cechami historycznymi zabytku, a także użycia materiałów zgodnych z cechami historycznymi zabytku, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,
 - zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, o ile z treści tabeli w ustaleniach szczegółowych nie wynika inaczej,

- realizacji okien połaciowych,
 - realizacji lukarn z zachowaniem warunku kontynuacji zasad kompozycji bryły i elewacji wynikających z cech historycznych zabytku o ile z treści tabeli w ustaleniach szczegółowych nie wynika inaczej;
- 7) dopuszcza się rozbudowę zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z liniami zabudowy ustalonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem cech historycznych zabytków:
- a) na podwórzach wyłącznie poprzez realizację nowych części budynku jako parterowych, o ażurowej konstrukcji o łącznej powierzchni otworów, prześwitów i przeszkleń stanowiącej nie mniej niż 65% powierzchni elewacji, takich jak werandy, ogrody zimowe,
 - b) poprzez realizację jednego łącznika oficyn umieszczonego nie niżej niż pierwsza kondygnacja nadziemna,
 - c) polegającą na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu lub przepisami z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez dobudowę zewnętrznych pionów ciągów komunikacyjnych wyłącznie od strony podwórza;
- 8) dopuszcza się nadbudowę zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wyłącznie wskazanych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem warunków:
- a) odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,0 m od zewnętrznego lica ściany zlokalizowanej bezpośrednio przy linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej,
 - b) zastosowania form, materiałów wykończeniowych lub kolorystyki odróżniających się od cech historycznych zabytku,
 - c) niezaburzenia ekspozycji istniejących attyk, szczytów i ryzalitów nadbudowywanego zabytku;
- 9) dopuszcza się przebudowę elewacji zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli w ustaleniach szczegółowych, polegającą na:
- a) zamianie otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny, w tym zmiany wysokości tych otworów, pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu oraz położenia i kształtu jego nadproża, lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi zabytku lub w sposób zapewniający ujednolicenie położenia i kształtu nadproży,
 - b) zmianie wystroju architektonicznego, w tym realizacji otworów okiennych i drzwiowych, ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, ścian od strony podwórza, a także ścian tylnych oficyn usytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Ustala się następujące szczególne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla

działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 10. Ustala się następujące **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących:
 - a) dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - b) dla przewodów o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – do 3,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu,
 - c) dla przewodów o średnicy powyżej Dn 500 mm – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 2) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 5) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza wynoszącej 50 m, oznaczonej na rysunku planu zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego wewnątrzkwartalowego układu w postaci dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych;
- 2) utrzymanie i przebudowę istniejących tras tramwajowych;
- 3) budowę dróg rowerowych;
- 4) obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez docelowy układ komunikacyjny w postaci:
 - a) dróg klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ (ul. Ogrodowa),
 - b) projektowanej drogi klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 3KDZ (projektowana ul. Karskiego),
 - c) dróg klasy lokalnej z torowiskiem tramwajowym, oznaczonych symbolami 1KDL+T (ul. Cmentarna) i 2KDL+T (ul. Cmentarna),
 - d) dróg klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KDD (ul. Gdańska), 2KDD i 3KDD (ul. Mielczarskiego),
 - e) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW,

- f) ciągów pieszych, realizowanych w ramach linii rozgraniczających tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami: 1KDX, 2KDX i 3KDX;
- 5) dopuszczenie urządzenia i utrzymywania ogólnodostępnych ciągów pieszych, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, w granicach:
- a) strefy przejścia i przejazdu ustalonej na rysunku planu,
 - b) stref przejść bramowych ustalonych na rysunku planu,
 - c) podcieni ustalonych na rysunku planu jako historyczna lokalizacja podcieni;
- 6) powiązanie układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
- a) układ komunikacyjny z osiami:
 - północ – południe poprzez istniejące ulice: Karskiego, Zachodnią oraz projektowane przedłużenie ul. Karskiego (w obszarze planu na terenie oznaczonym symbolem 3KDZ),
 - wschód – zachód poprzez istniejące ulice: Ogrodową (w obszarze planu na terenach oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ), Legionów oraz Cmentarną,
 - b) układ drogowo-tramwajowy w istniejących ulicach Legionów, Cmentarnej (w obszarze planu na terenach oznaczonych symbolami: 1KDL+T, 2KDL+T, 3KDZ, 3.1.PP+T).

2. Na rysunku planu oznacza się informacyjny zasięg podziemnej infrastruktury komunikacyjnej tunelu średnicowego w ramach budowy linii kolejowej w tunelu od stacji Łódź-Fabryczna do stacji Łódź Kaliska i Łódź Żabieniec.

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów, autobusów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków:

- 1) dla samochodów osobowych:
- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na dwa mieszkania,
 - b) dla budynków handlowych lub części budynków przeznaczonych na te cele – 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
 - c) dla hoteli i innych obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele – 4 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
 - d) dla kin, teatrów, sal widowiskowych, a także dla obiektów gastronomicznych lub części budynków przeznaczonych na te cele – 10 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowiska,
 - e) dla usług administracyjno-biurowych oraz pozostałych niewymienionych wyżej – 3 stanowiska na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 stanowiska;
- 2) dla autobusów – miejsca wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych oraz zorganizowane miejsca wsiadania i wysiadania:
- a) dla hoteli – 1 stanowisko dla każdego obiektu,
 - b) dla budynków, takich jak kina, teatry, sale widowiskowe oraz dla budynków wystawienniczych np. muzeów – 1 stanowisko na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;

3) dla rowerów:

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

2. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków.

3. Dla obiektów budowlanych wielofunkcyjnych nakazuje się zapewnienie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

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

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

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

6. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania:

- 1) nakaz realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) terenowych miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) garaży lub parkingów wbudowanych w budynki,
 - c) parkingów kubaturowych, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu dopuszczają ich realizację;
- 2) zakaz realizacji terenowych miejsc postojowych w odległości mniejszej lub równej 20,0 m od wyznaczonych linii zabudowy pierzejowej; zakaz nie dotyczy terenów przestrzeni publicznej.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób nie wykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach innych niż wskazane w pkt 2:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie wykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – przewody magistrali wodociągowej zlokalizowane wzdłuż ul. Legionów;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków – Kolektor II biegnący wzdłuż ulic: Legionów i Żeromskiego oraz Kolektor III;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – rzeka Łódka; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do Kolektora II biegnącego wzdłuż ulic: Legionów i Żeromskiego oraz Kolektora III lub projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz – gazociągi niskiego ciśnienia: Dn 150 zlokalizowany w ul. Ogrodowej, Dn 200-250 zlokalizowany w ul. Zachodniej, Dn 250-350 zlokalizowany w ul. Legionów oraz Dn 125 zlokalizowany w ul. Cmentarnej;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane w rejonie ulic: Karskiego i Cmentarnej oraz 2xDn 200 zlokalizowane w rejonie ul. Zachodniej;
- 6) podstawowe źródła zasilania w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania: Śródmieście 110/15 kV oraz Drewnowska 110/15 kV.

§ 14. 1. Ustala się **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** na okres 10 lat od dnia wejścia w życie planu – parkingi powierzchniowe dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1.1.UK (na działce o numerze ewidencyjnym 20/2);
- 2) 1.2.U (na działkach o numerach ewidencyjnych 4/1, 4/2 i 9/22), wyłącznie ogrodzonego od strony terenu oznaczonego symbolem 2KDZ ogrodzeniem w postaci słupków murowanych (o wysokości od 3,0 m do 3,5 m i szerokości od 0,6 m do 0,8 m) z przęsłami (o szerokości od 3,5 m do 4,5 m) z podmurówką (o wysokości od 0,7 m do 1,0 m) z częścią przezierną od 50% do 80%.

2. Dla tymczasowego zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, dopuszczenie realizacji nowych nawierzchni utwardzonych z materiałów innych niż kamień polny, kamień naturalny i innych materiałów zapewniających wysoki standard wykończenia.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.3.MW/U, 1.4.MW/U, 2.1.MW/U i 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1.MW/U, 1.1.U, 1.2.U, 2.1.U, 2.2.U, 2.3.U, 1.1.Up, 1.1.UK, 1.1.UKR, 2.1.ZP, 2.2.ZP, 3.1.ZP, 2.1.KS, 2.2.KS i 4.1.KS/U – 30%;

- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) dróg publicznych – w postaci linii rozgraniczających tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL+T, 2KDL+T, 1KDD, 2KDD i 3KDD;
- 2) publicznych, dostępnych samorządowych:
 - a) parków – w postaci linii rozgraniczających tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 2.1.ZP, 2.2.ZP i 3.1.ZP,
 - b) placów – w postaci linii rozgraniczających tereny placów publicznych oznaczonych symbolami 1.1.PP i 3.1.PP+T,
 - c) ciągów pieszych – w postaci linii rozgraniczających tereny ciągów pieszych oznaczonych symbolami: 1KDX, 2KDX i 3KDX;
- 3) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego – w postaci linii rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem MW/U.

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

§ 17. Ustala się **granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**, które stanowią granice obszaru tunelu oraz głowicy kolejowej, oznaczone informacyjnie na rysunku planu.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** oznaczonych symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.3.MW/U, 2.3.MW/U i 3.1.MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe podziemne i nadziemne,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 2.3.MW/U i 3.1.MW/U – podziemna infrastruktura kolejowa oraz urządzenia techniczne związane z tą infrastrukturą,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz ze szczególnym zakresem działań:

Symbol na rysunku	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
-------------------	-----------------------	---------------------------

planu		
E1	Zachodnia 53, kamienica (budynek frontowy z krótką oficyną południową)	-
E2	Zachodnia 55, kamienica (budynek frontowy)	- dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację (do 4 metrów)
	Zachodnia 55, kamienica (oficyna północna)	-
E4	Zachodnia 59, kamienica (budynek frontowy z północną oficyną)	-
E5	Zachodnia 61, kamienica (budynek frontowy z oficyną południową i krótką oficyną północną)	-
E6	Legionów 11/13 – Zachodnia 65, kamienica (budynki frontowe z oficynami bocznymi)	- zachowanie podcienia z zakazem zabudowy
E7	Legionów 15, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
	Legionów 15, kamienica (oficyna wschodnia i zachodnia)	-
E8	Legionów 17, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
	Legionów 17, kamienica (oficyna wschodnia i zachodnia)	-
E9	Legionów 19, kamienica (budynek frontowy, oficyna wschodnia i zachodnia)	-
E10	Legionów 27, kamienica (budynek frontowy)	-
E11	Legionów 29, kamienica (budynek frontowy, oficyna wschodnia)	-
E12	Legionów 31, kamienica (budynek frontowy, oficyna wschodnia i zachodnia)	-
E13	Legionów 33, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
	Legionów 33, kamienica (oficyny boczne i poprzeczna)	-
E14	Gdańska 10, kamienica (budynek frontowy)	-
E15	Gdańska 6, kamienica (budynek frontowy, oficyna północna)	-
E16	Gdańska 4, kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne i poprzeczna)	-
E17	Gdańska 9, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
E18	Legionów 37/Gdańska 11, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
	Legionów 37/Gdańska 11, kamienica (oficyny boczne)	-
E19	Legionów 37a, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
	Legionów 37a, kamienica (oficyny boczne)	-
E20	Legionów 41, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
E21	Legionów 45, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci

		dachowych, - zakaz realizacji lukarn
	Legionów 45, kamienica (oficyna zachodnia)	-
E22	Legionów 53, kamienica (budynek frontowy)	- dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację (do 4 metrów)
E23	Legionów 57, kamienica (budynek frontowy, oficyna zachodnia)	-
E25	Mielczarskiego 33, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn - dopuszczenie wykonania otworów okiennych i drzwiowych w ścianach na granicy z terenami przestrzeni publicznej
	Mielczarskiego 33, kamienica (oficyny boczne)	- dopuszczenie wykonania otworów okiennych i drzwiowych w ścianach na granicy z terenami przestrzeni publicznej
E26	Mielczarskiego 32, kamienica (budynek frontowy)	-
E27	Mielczarskiego 23, kamienica (budynek frontowy, oficyna zachodnia)	-
E28	Mielczarskiego 21, kamienica (budynek frontowy)	-
E29	Mielczarskiego 22, kamienica (budynek frontowy, oficyna zachodnia)	-
E30	Mielczarskiego 15, kamienica (budynek frontowy)	- dopuszczenie nadbudowy o 1 kondygnację (do 4 metrów)
E33	Mielczarskiego 13, kamienica (budynek frontowy)	-
E34	Mielczarskiego 11, kamienica (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
E35	Mielczarskiego 16, kamienica (budynek frontowy, oficyny boczne)	-
E36	Mielczarskiego 12, kamienica Thomasa Horrocks'a (budynek frontowy)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn
	Mielczarskiego 12, kamienica (oficyny boczne)	-
E37	Mielczarskiego 5, kamienica (budynek frontowy)	-

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 działki budowlanej – maksimum 70%, z wyjątkiem działek narożnych oraz zlokalizowanych wzdłuż ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i drogi dojazdowej 3KDD o powierzchni do 1000 m² włącznie – maksimum 100%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 1,0, maksimum 3,0, z wyjątkiem działek narożnych oraz zlokalizowanych wzdłuż ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i drogi dojazdowej 3KDD o powierzchni do 1000 m² włącznie – maksimum 5,0,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 10%, z wyjątkiem działek narożnych oraz zlokalizowanych wzdłuż ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i drogi dojazdowej 3KDD o powierzchni do 1000 m² włącznie – minimum 0%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków od strony terenów przestrzeni publicznych – maksimum 21,0 m, z wyjątkiem strefy A, położonej w terenach oznaczonych symbolami 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, dla której maksymalna wysokość wynosi 12,0 m,
- b) wysokość pozostałych budynków – maksimum 18,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.2.MW/U wprowadza się strefę przejścia bramowego z terenu oznaczonego symbolem 1KDX do ulicy Legionów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 1.3.MW/U wprowadza się strefę przejścia bramowego z terenu oznaczonego symbolem 2KDX do drogi oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Gdańska), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2.3.MW/U wprowadza się strefy przejść bramowych z terenu oznaczonego symbolem 3KDD (ul. Mielczarskiego) do terenu oznaczonego symbolem 2.2.ZP, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- d) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.MW/U wprowadza się strefę przejść bramowych z terenu oznaczonego symbolem 3.1.MW/U do ulicy Legionów i drogi oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Mielczarskiego) zgodnie z ustaleniem na rysunku planu.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.MW/U – 290 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1.2.MW/U – 170 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1.3.MW/U – 350 m²;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 2.3.MW/U – 800 m²;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.MW/U – 480 m².

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.MW/U – 290 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 1.2.MW/U – 170 m²,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 1.3.MW/U – 350 m²,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem 2.3.MW/U – 800 m²,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.MW/U – 480 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 18,0 m, z wyjątkiem działek narożnych oraz zlokalizowanych wzdłuż ciągów pieszych, dróg wewnętrznych i drogi dojazdowej 3KDD, dla których ustala się minimalną szerokość 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 19. 1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej** oznaczonych symbolami: **1.4.MW/U, 2.1.MW/U i 2.2.MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 2.1.MW/U parking kubaturowy podziemny,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R1	Ogrodowa 24, kamienica (dawny dom robotniczy)	nr rej. A/45 z dnia 20.01.1971 r.
R2	Ogrodowa 26, kamienica (dawny dom robotniczy)	
R3	Ogrodowa 28, kamienica (dawny dom robotniczy) wraz z komórkami i zabytkowym budynkiem gospodarczym	

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

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E38	Gdańska 1, kamienica (budynek frontowy)	- dopuszczenie wykonania otworów okiennych w elewacji zachodniej

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 działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem 1.4.MW/U – maksimum 60%,
- na terenach oznaczonych symbolami 2.1.MW/U i 2.2.MW/U – maksimum 100%,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem 1.4.MW/U – minimum 2,0, maksimum 2,5,
- na terenie oznaczonym symbolem 2.1.MW/U – minimum 0,4, maksimum 5,0,
- na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U – minimum 0,06, maksimum 5,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem 1.4.MW/U – minimum 30%,
- na terenach oznaczonych symbolami 2.1.MW/U i 2.2.MW/U – minimum 0%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków od strony terenów przestrzeni publicznej – maksimum 21,0 m,
- b) wysokość pozostałych budynków – maksimum 18,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem 2.1.MW/U wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, w której obowiązuje:
 - zakaz zabudowy w pasie o szerokości 6,0 m, łączącym teren oznaczony symbolem 2.1.KS z terenem oznaczonym symbolem 2.1.MW/U do wysokości 4,2 m licząc od poziomu terenu, zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku,
 - dopuszczenie zabudowy w pasie wymienionym w tiret pierwsze od wysokości 4,2 m do 21,0 m licząc od poziomu terenu,
- b) w zakresie lokalizacji ogrodzeń na terenie oznaczonym symbolem 1.4.MW/U (pomiędzy terenem oznaczonym symbolem 1.1.UKR) dopuszcza się ogrodzenie pełne, oznaczone na rysunku planu, na odcinku lub odcinkach łącznie do 40% długości ogrodzenia, wykonane z cegły ceramicznej pełnej nieotynkowanej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1.4.MW/U – 5350 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.MW/U – 300 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U – 3400 m².

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.4.MW/U – 5350 m²,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.MW/U – 300 m²,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U – 3400 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.4.MW/U – 95,0 m,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.MW/U – 130,0 m, z wyjątkiem działek zlokalizowanych przy terenach oznaczonych symbolami: 1KDD (ul. Gdańskiej) oraz 3KDD (ul. Mielczarskiego), gdzie wynosi ona 18,0 m,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.MW/U – 75,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 95°.

§ 20. 1. Dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolami: **1.1.U, 1.2.U, 2.1.U, 2.2.U i 2.3.U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, parkingi kubaturowe podziemne i nadziemne,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1.U, 1.2.U, 2.1.U i 2.2.U – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R6	Ogrodowa 18, dawna stołówka	nr rej. A/45 (dawny nr rej. A/338/1-6) z dnia 28.09.1993 r.

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

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E31	Ogrodowa 34 (budynek Stowarzyszenia Śpiewaczego)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn - dopuszczenie wykonania otworów okiennych w części budynku znajdującej się w linii zabudowy obowiązującej
E32	Ogrodowa 28a (budynek wolnostojący, dawniej szkoła)	- zakaz zmiany kąta nachylenia połaci dachowych, - zakaz realizacji lukarn

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 działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem 1.1.U – maksimum 100%,
- na terenach oznaczonych symbolami 1.2.U i 2.3.U – maksimum 75%,
- terenach oznaczonych symbolami 2.1.U i 2.2.U – maksimum 40%,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem 1.1.U – minimum 4,0, maksimum 5,0,
- na terenie oznaczonym symbolem 1.2.U – minimum 1,3, maksimum 2,0,
- na terenie oznaczonym symbolem 2.1.U – minimum 1,0, maksimum 2,0,
- na terenie oznaczonym symbolem 2.2.U – minimum 0,7, maksimum 2,0,
- na terenie oznaczonym symbolem 2.3.U – minimum 1,0, maksimum 2,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej:

- na terenie oznaczonym symbolem 1.1.U – minimum 0%,
- na terenie oznaczonym symbolem 1.2.U – minimum 5%,
- na terenach oznaczonych symbolami 2.1.U i 2.2.U – minimum 30%,
- na terenie oznaczonym symbolem 2.3.U – minimum 10%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków w terenie oznaczonym symbolem 1.1.U – maksimum 21,0 m, do 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszczenie 6-tej kondygnacji tylko w przypadku

zastosowania w elewacji budynku innego materiału dla wykończenia względem pozostałych,

- b) wysokość budynków w terenie oznaczonym symbolem 1.2.U – maksimum 8,0 m,
- c) wysokość budynków na terenach oznaczonych symbolami 2.1.U i 2.2.U – maksimum 18,0 m,
- d) wysokość budynków na terenie oznaczonym symbolem 2.3.U – maksimum 12,0 m.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.U – 550 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1.2.U – 400 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.U – 1200 m²;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.U – 2900 m²;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 2.3.U – 650 m².

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.U – 550 m²,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 1.2.U – 400 m²,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.U – 1200 m²,
- d) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.U – 2900 m²,
- e) na terenie oznaczonym symbolem 2.3.U – 650 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.U – 18,0 m,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 1.2.U – 14,0 m,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.U – 30,0 m,
- d) na terenach oznaczonych symbolami 2.2.U i 2.3.U – 23,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub ciągu pieszego na terenach oznaczonych symbolami: 1.1.U, 1.2.U, 2.1.U, 2.2.U i 2.3.U – 90°, z tolerancją 5°.

§ 21. 1. Dla **terenu zabudowy usług publicznych**, oznaczonego symbolem **1.1.Up** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych (kultury, ochrony zdrowia, oświaty, wychowania, pomocy społecznej);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usług lokalnych,
 - b) parkingi kubaturowe podziemne,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E3	Zachodnia 55a (budynek wolnostojący, obecnie żłobek)	-

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 działki budowlanej – maksimum 30%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,4, maksimum 0,7,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 30%;

2) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy wysokość budynków – maksimum 12,0 m.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 3200 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją 5°.

§ 22. 1. Dla **terenu zabudowy usług kultury**, oznaczonego symbolem **1.1.UK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultury;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usług lokalnych,
 - b) parkingi kubaturowe podziemne,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – maksimum 100%,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 1,7, maksimum 4,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 0%;

2) parametry kształtowania zabudowy: wysokość budynków – maksimum 22,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 150 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 150 m²;

- 2) minimalną szerokość frontu działki wzdłuż ciągu komunikacji – 8,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego oraz ciągów komunikacji – od 70° do 85°.

§ 23. 1. Dla **terenu zabudowy usług kultu religijnego**, oznaczonego symbolem **1.1.UKR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usług lokalnych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,
 - c) urządzenia rekreacji indywidualnej, tereny zieleni urządzonej,
 - d) parkingi kubaturowe podziemne,
 - e) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Nr rejestru, data wpisu
R4	Ogrodowa 22, kościół Św. Józefa Oblubieńca	nr rej. A/10 z dnia 20.01.1971 r. i B/21 z dnia 10.03.1970 r.
R5	Ogrodowa 22, dzwonnica	nr rej. A/11 z dnia 20.01.1971 r.

- 2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E39	Ogrodowa 22 (budynek wolnostojący, plebania)	-

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 działki budowlanej – maksimum 12%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,2, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy – wysokość budynków – maksimum 10,0 m, z wyjątkiem strefy A, dla której maksymalna wysokość wynosi 14,0 m;
- 3) w zakresie lokalizacji ogrodzeń dopuszcza się ogrodzenie pełne, oznaczone na rysunku planu, na odcinku lub odcinkach łącznie do 40% długości ogrodzenia, wykonane z cegły ceramicznej pełnej, nieotynkowanej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 12 100 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 12100 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 24. 1. Dla **terenów placów publicznych**, oznaczonych symbolami **1.1.PP i 3.1.PP+T** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – place publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe podziemne,
 - b) zabudowa usługowa w ramach parkingów kubaturowych podziemnych,
 - c) drogi rowerowe,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) udział terenów biologicznie czynnych:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.PP – minimum 5%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.PP+T – minimum 10%;
- 2) na terenie 1.1.PP dopuszczenie zachowania istniejącego przejazdu;
- 3) na terenie 3.1.PP+T utrzymanie torowiska tramwajowego wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz możliwości przejazdu i powiązania z układem drogowym;
- 4) zakaz wyniesienia parkingu ponad poziom terenu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych służących parkingom, wyniesionych maksimum 1,0 m ponad poziom terenu oraz osłoniętych materiałem perforowanym, zielenią;
- 6) zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych.

4. Dopuszcza się, aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.PP – 2000 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.PP+T – 2000 m;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.PP – 9,0 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.PP+T – 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1.1.PP – od 80° do 90°,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.PP+T – od 70° do 90°.

§ 25. 1. Dla **terenów zieleni urządzonej**, oznaczonych symbolami: **2.1.ZP, 2.2.ZP i 3.1.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi kubaturowe podziemne, komunikacja, drogi rowerowe,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2.2.ZP podziemna infrastruktura kolejowa oraz urządzenia techniczne związane z tą infrastrukturą,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) udział terenów biologicznie czynnych:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami 2.1.ZP, 2.2.ZP – minimum 70%,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.ZP – minimum 50%;
- 2) dopuszczenie lokalizacji instalacji artystycznych montowanych na ścianach budynków zlokalizowanych w granicach z terenami oznaczonymi symbolami: 2.3.U, 2.2.KS, 2.1.U, 2.3.MW/U – od strony 2.2.ZP;
- 3) zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.ZP – 1200 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.ZP – 33000 m²,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.ZP – 900 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.ZP – 20 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.ZP – 70 m,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.ZP – 35 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.ZP – od 75° do 90°,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.ZP – 90° z tolerancją 3°,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 3.1.ZP – od 50° do 90°.

§ 26. 1. Dla **terenu parkingu i zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **5.1.KS/ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parkingi powierzchniowe, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

- 1) udział terenów biologicznie czynnych – minimum 30%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 700 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 90°.

§ 27. 1. Dla **terenów parkingów kubaturowych**, oznaczonych symbolami **2.1.KS** i **2.2.KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - 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 budowlanej – maksimum 100%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - na terenie oznaczonym symbolem 2.1.KS – minimum 4,0, maksimum 5,0,
 - na terenie oznaczonym symbolem 2.2.KS – minimum 3,0, maksimum 4,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 0%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków w terenie oznaczonym symbolem 2.1.KS – maksimum 21,0 m,
 - b) wysokość budynków w terenie oznaczonym symbolem 2.2.KS – maksimum 17,0 m, z wyjątkiem strefy A, dla której maksymalna wysokość wynosi 9,0 m;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji dla terenu oznaczonego symbolem 2.1.KS wprowadza się strefę przejścia i przejazdu, w której obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy w pasie o szerokości 6,0 m łączącym drogę oznaczoną symbolem 3KDD (ul. Mielczarskiego) z terenem oznaczonym symbolem 2.1.MW/U do wysokości 4,2 m licząc od poziomu terenu, zakaz nie dotyczy pionowych elementów konstrukcyjnych budynku oraz elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

- b) dopuszczenie zabudowy w pasie wymienionym w lit. a od wysokości 4,2 m do 21,0 m licząc od poziomu terenu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.KS – 1200 m²;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.KS – 4000 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.KS – 1200 m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.KS – 4000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.KS – 35,0 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.KS – 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2.1.KS – 90°, z tolerancją 5°,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2.2.KS – od 70° do 90°.

§ 28. 1. Dla **terenu parkingów kubaturowych i zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **4.1.KS/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, parkingi kubaturowe podziemne i nadziemne.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków:

Symbol na rysunku planu	Adres i nazwa zabytku	Szczególny zakres działań
E24	Ogrodowa 70 (budynek frontowy)	-

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 działki budowlanej – maksimum 70%,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 2,5, maksimum 3,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy – wysokość budynków – maksimum 21,0 m.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 3500 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ (ul. Ogrodowa) – 14,0 m,
 - b) od terenu oznaczonego symbolem 3KDZ (ul. Karskiego) – 10,0 m,
 - c) od terenu oznaczonego symbolem 1KDL+T (ul. Cmentarna) – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
- a) od terenu oznaczonego symbolem 1KDZ (ul. Ogrodowa) – 50°- 90°,
 - b) od terenu oznaczonego symbolem 1KDL+T (ul. Cmentarna) – 65°- 75°,
 - c) od terenu oznaczonego symbolem 3KDZ (ul. Karskiego) – 35°- 60°.

§ 29. 1. Dla **terenów dróg publicznych: ulic zbiorczych, ulic lokalnych z tramwajem i ulic dojazdowych**, oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL+T, 2KDL+T, 1KDD, 2KDD i 3KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, ulice klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, infrastruktura techniczna, drogi rowerowe, miejsca postojowe dla samochodów i kioski.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Ogrodowa):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,6 m do 24,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ (ul. Ogrodowa):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,1 m do 32,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji podziemnej infrastruktury kolejowej oraz urządzeń technicznych związanych z tą infrastrukturą;
- 3) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDZ (przedłużenie ulicy Karskiego):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 40,1 m do 56,1 m,
 - c) torowisko tramwajowe na odcinku ulicy Cmentarnej wbudowane w jezdnię;
- 4) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDL+T (ul. Cmentarna):
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dla obszaru ulicy w granicach planu zmienna od 14,3 m do 25,5 m, z wyjątkiem skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię;
- 5) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDL+T (ul. Cmentarna):
 - a) klasę L – lokalna,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających dla obszaru ulicy w granicach planu zmienna od 16,0 m do 24,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię;
- 6) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Gdańska):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,7 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDD:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Mielczarskiego):
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 16,6 m do 26,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji podziemnej infrastruktury kolejowej oraz urządzeń technicznych związanych z tą infrastrukturą.
4. Dopuszcza się aby tereny oznaczone symbolami: 1KDL+T, 2KDL+T, 1KDD, 2KDD i 3KDD nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 30. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolami **1KDW i 2KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, infrastruktura techniczna, drogi rowerowe, miejsca postojowe dla samochodów.

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

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,2 m do 45,4 m, z wyjątkiem placów manewrowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,4 m do 15,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się aby tereny nie miały wyodrębnionych jezdni i chodników.

§ 31. 1. Dla **terenów ciągów pieszych**, oznaczonych symbolami: **1KDX, 2KDX i 3KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi piesze wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielen, infrastruktura techniczna, drogi rowerowe, parkingi podziemne.

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

- 1) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,5 m do 26,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 2KDX szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,6 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 3KDX szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 2KDX, na działce o numerze ewidencyjnym 20/2 dopuszczenie realizacji nadwieszenia wraz z pionowymi elementami konstrukcyjnymi z zachowaniem możliwości przejścia o minimalnych wymiarach w świetle szerokość – 3,6 m, wysokość – 4,2 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA
Wojciech Resicki

P.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju
Tomasz Jakubiec

Z-CA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta
Magdalena Wiśniewska

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO
mgr inż. arch. Dagmara Meksa
4.12.2017

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

Pod względem formalno-prawnym
projekt nie budzi zastrzeżeń

M.P.U. w Łodzi, dn. 4.XII.2017

RADCA PRAWNY
Anna Onak-Mirowska
13.12.2017r.

Koordinator
Zespołu Prawnego
Radca Prawny Sławomir Klimczak

13.12.2017r.
INSPEKTOR
Michał Pęksa

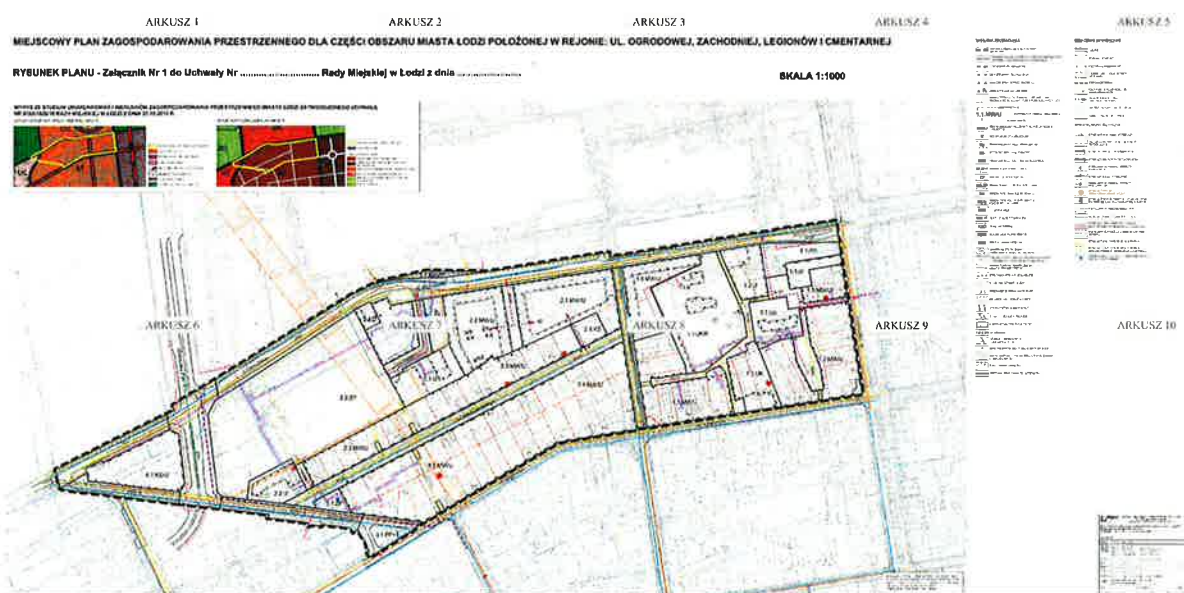
Zastępca Dyrektora
ds. Projektowania

mgr inż. arch. Aneta Tomczak

Projektant

mgr inż. arch. Magdalena Kubiak
04.12.2017r.

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



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZE RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

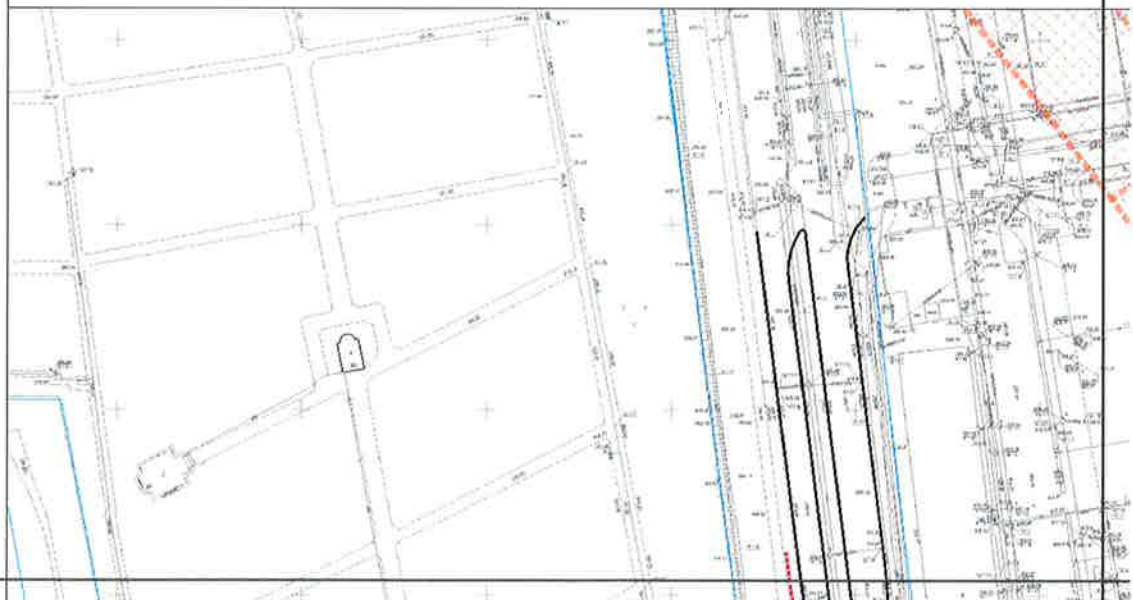
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZ
NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27.10.2010 R.

STREFY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ MIASTA



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- STREFA CENTRALNA
- OBZAR OSI HISTORYCZNEJ PN.PD
- STREFA ŚRÓDMIEJSKA
- WIELOFUNKCYJNE CENTRA USŁUGOWE
- UKŁAD DROGOWY MIASTA
- ULICE WIELKOMIEJSKIE
- ZIELONY KRĄG TRADYCJI I KULTURY

STRUKTURA



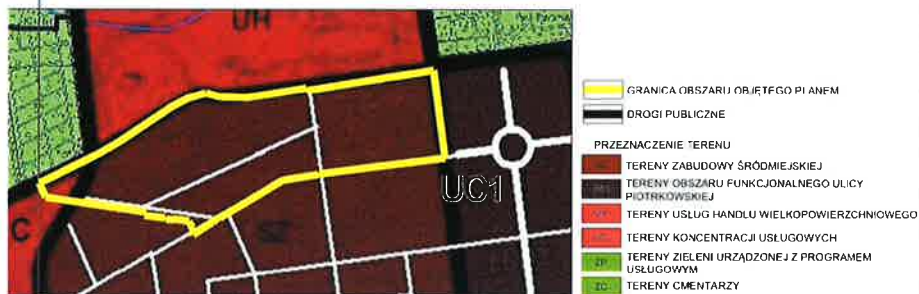
ARKUSZ 2

USTAWIENIA FUNKCJONALNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDŹ

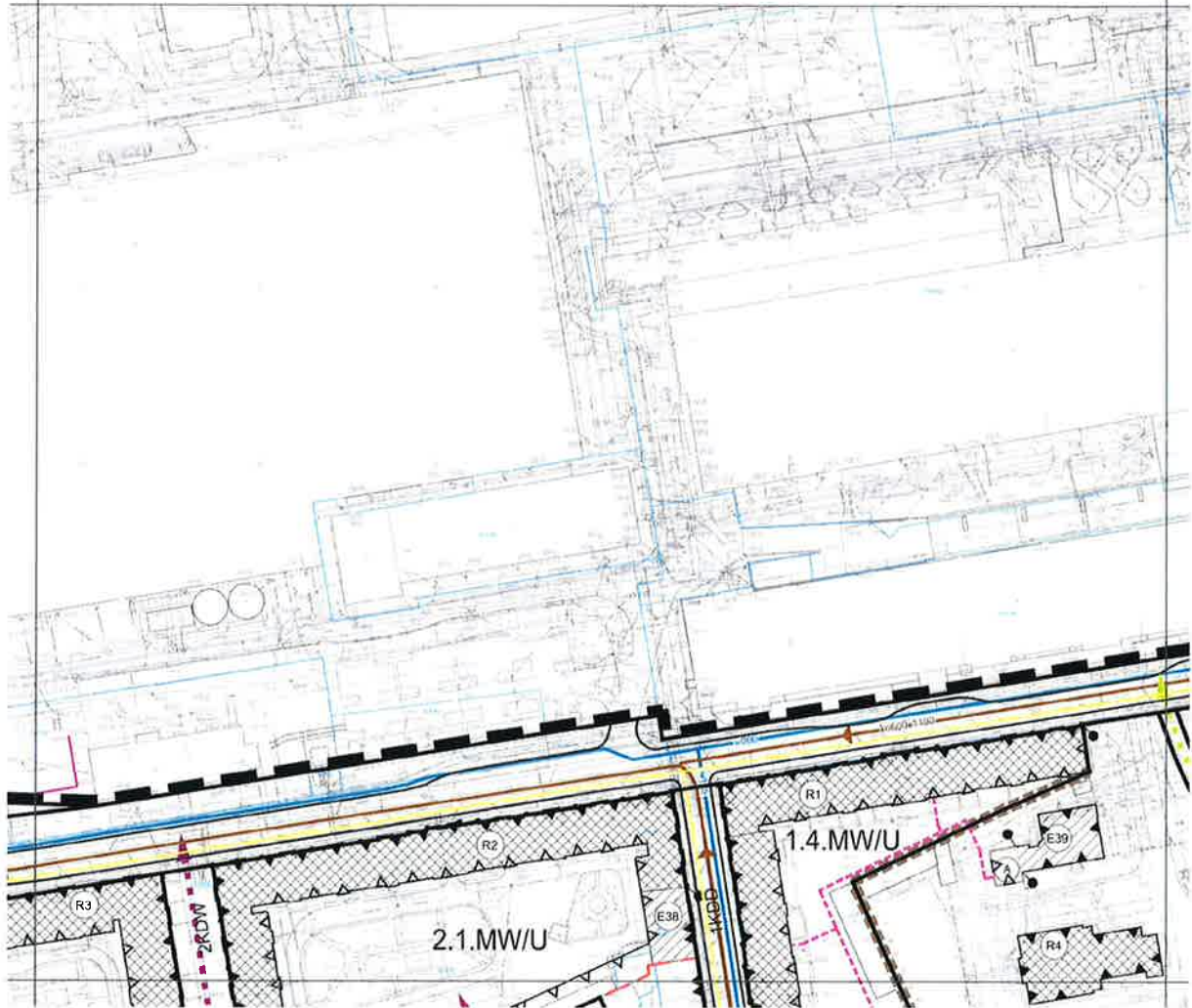
Nr Rady Miejskiej w Łodzi z dnia

USTAWIENIA FUNKCJONALNEGO MIASTA ŁÓDŹI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ

STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA



ODZI POŁOŻONEJ W REJONIE: UL. OGRODOWEJ, ZACH



CHODNIEJ, LEGIONÓW I CMENTARNEJ

SKALA 1:1000



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ZABUDOWY PIERZEWOWEJ
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZĘKACZALNA
	ZMIANA RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFA WYZNACZONA W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCA SIĘ USTALENIAMI PLANU W ZAKRESIE WYSOKOŚCI

NUMER KWARTAŁU

1.1.MW/U — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
— NUMER TERENU

MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Up	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
UK	TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY
UKR	TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
PP/PP+T	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KS/ZP	TEREN PARKINGU I ZIELENI URZĄDZONEJ
KS	TERENY PARKINGÓW KUBATUROWYCH
KS/U	TERENY PARKINGÓW KUBATUROWYCH I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KDZ	ULICE ZBIORCZE
KDL+T	ULICE LOKALNE Z TRAMWAJEM
KDD	ULICE DOJAZDOWE
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDX	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
R1	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
E1	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE MIEJSCOWYM - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
	DRZEWA DO ZACHOWANIA I OCHRONY
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	STREFA PRZEJŚCIA BRAMOWEGO

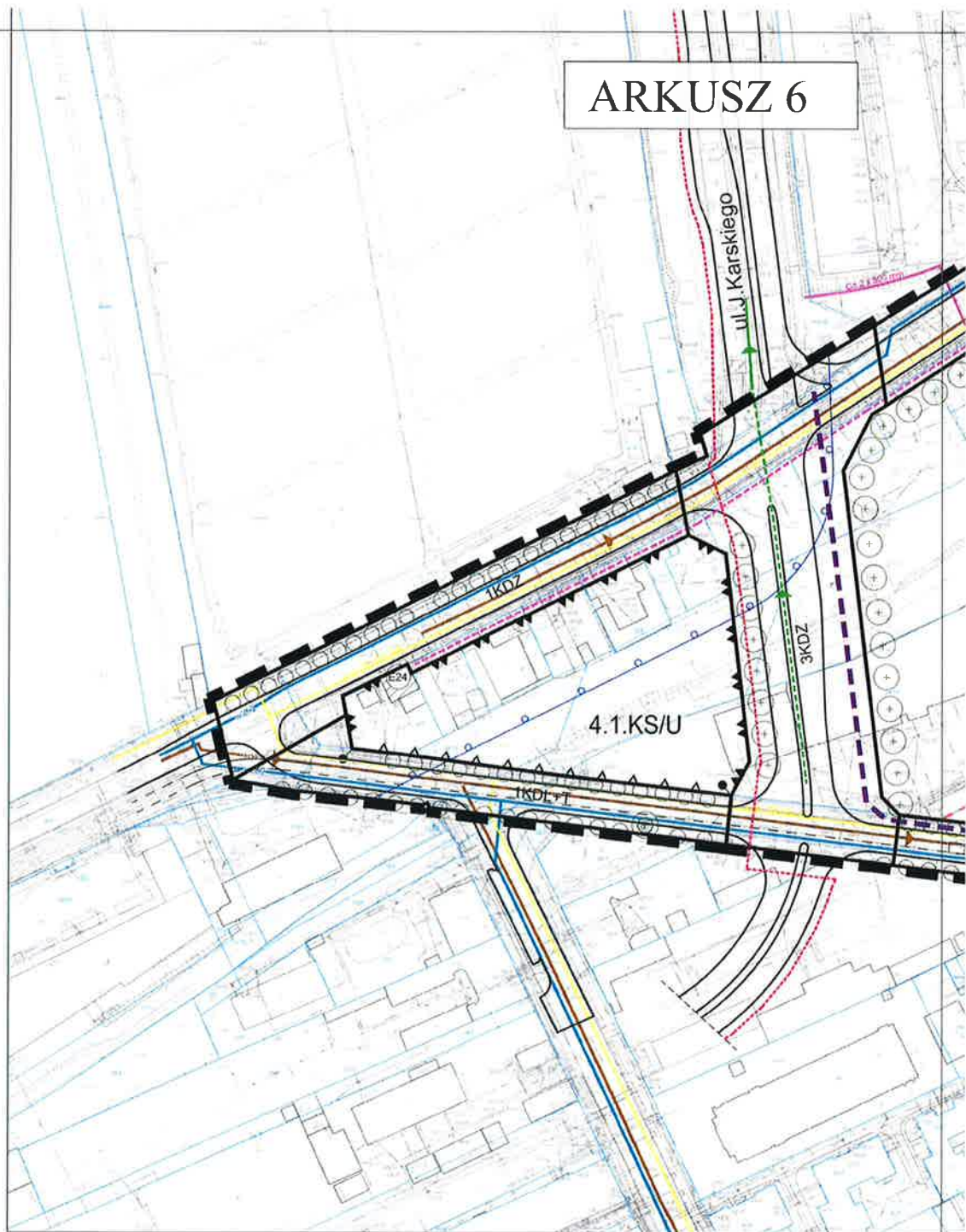
OZNACZENIA INFORMACYJNE

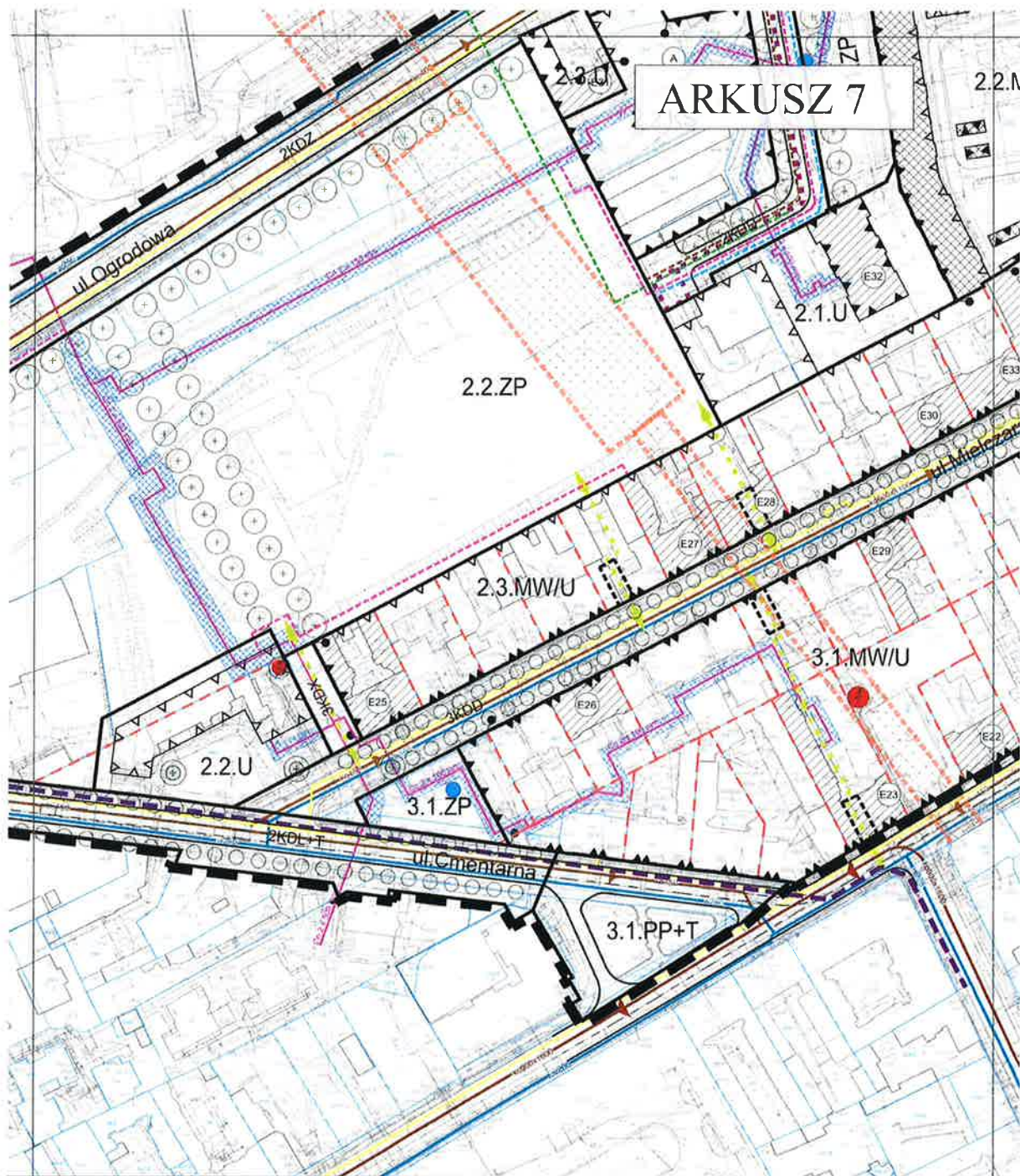
	JEZDNI
	TRAMWAJ ISTNIEJĄCY
	PRZYSTANKI TRAMWAJOWE
	OBSZAR TUNELU ORAZ GŁOWICY KOLEJOWEJ
	DROGA ROWEROWA
	CIĄGI KOMUNIKACJI PIESZEJ LUB PIESZO-ROWEROWEJ
	CIĄGI KOMUNIKACJI PIESZEJ ORAZ SAMOCHODOWEJ
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI

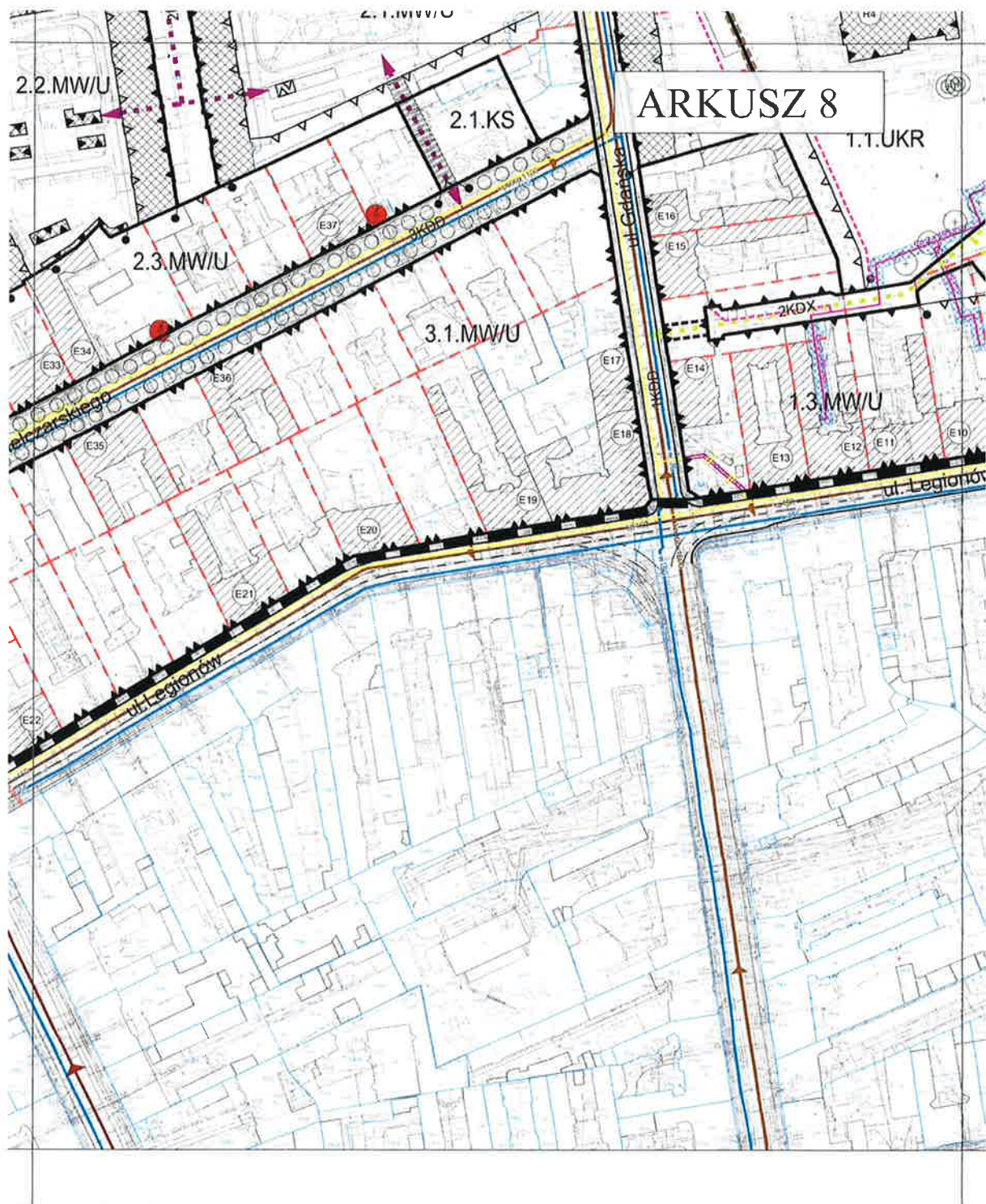
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

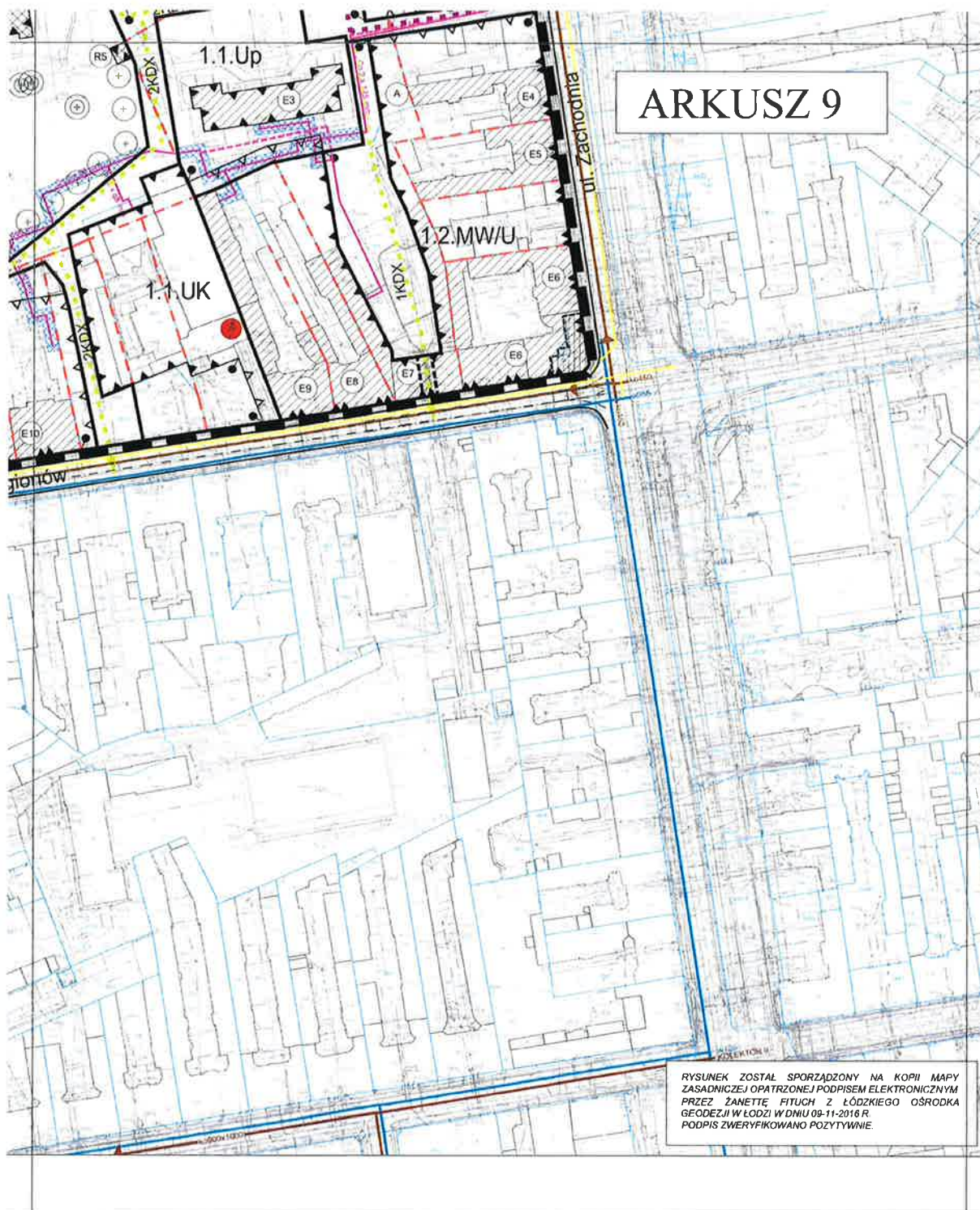
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI WODOCIĄGÓW ROZDZIELCZYCH
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPRAWNE
	ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPRAWNE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW SANITARNYCH
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW DESZCZOWYCH
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOWE 15/0,4kV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOWE 15/0,4kV DO PRZENIESIENIA JAKO WBUDOWANE W BUDYNKI
	POSTULOWANY PRZEBIEG KABLA 110 kV
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	POSTULOWANE PRZEBIEGI CIEPŁOCIĄGÓW WODY GORĄCEJ
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ

ARKUSZ 6











-  STREFA PRZEJŚCIA BRAMOWEGO
-  STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU
-  HISTORYCZNA LOKALIZACJA PODCIENI
-  OGRODZENIE
-  GRANICE HISTORYCZNYCH PODZIAŁÓW Z 1917 R.
-  STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 50,0 m
-  PASY OCHRONNE OD PRZEWODÓW WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH
-  STREFY BEZPIECZEŃSTWA
-  STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW

ARKUSZ 10

		MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI 94 - 018 Łódź, ul. Wileńska 83/85 tel. (42) 680-82-80, (42) 680-82-51 tel./fax (42) 680-82-32
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: OGRÓDOWEJ, ZACHODNIEJ, LEGIONÓW I CMENTARNEJ		
ZESPÓŁ AUTORSKI		
DIAGNOSTYKA I PROJEKTOWANIE	dr inż. arch. Robert Wanasza	
STRUKTURA PRZESTRZENNA I USTRZEDZENIE	dr inż. arch. Aneta Kuczyńska	mgr inż. arch. Gajana Majak
ORGANIZACJA I USTRZEDZENIE	mgr inż. arch. Dagmara Modak	mgr inż. arch. Magdalena Polak
	mgr inż. arch. Dorota Górecka	mgr Marcin Milez
	mgr inż. arch. Andrzej Makowski	mgr Maksymilian Stach
KONSULTACJA	mgr inż. Jan Barabaszewicz	mgr inż. Krzysztof Górecki
ROZKUR	mgr inż. Monika Mackler	
INŻYNIERIA I PROJEKTOWANIE	mgr inż. Jan Chochol, inż. Marek Bubiak	
ROZKUR	inż. Andrzej Zabawski, inż. Marek Bubiak	
INŻYNIERIA I PROJEKTOWANIE	mgr inż. Anna Działo - Włoszka, mgr Barbara Wyżniewska-Lamprecht	
PROJEKTOWANIE I WYKONANIE	RYSUNEK PLANU - Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Łodzi z dnia ...	
nr rys. 1	Łódź, grudzień 2017 r.	skala 1:1000
		

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA ZABUDOWY PIERZEWOWEJ
	LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
	ZMIANA RODZAJU LINII ZABUDOWY
	STREFA WYZNACZONA W RAMACH JEDNEGO TERENU, RÓŻNIĄCA SIĘ USTALENIAMI PLANU W ZAKRESIE WYSOKOŚCI

NUMER KWARTALU
1.1.MW/U — PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
 NUMER TERENU

MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Up	TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
UK	TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTURY
UKR	TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
PP/PP+T	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KS/ZP	TEREN PARKINGU I ZIELENI URZĄDZONEJ
KS	TERENY PARKINGÓW KUBATUROWYCH
KS/U	TERENY PARKINGÓW KUBATUROWYCH I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KDZ	ULICE ZBIORCZE
KDL+T	ULICE LOKALNE Z TRAMWAJEM
KDD	ULICE DOJAZDOWE
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDX	TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ PRZEZ WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW
	ZABYTKI OBJĘTE OCHRONĄ W PLANIE MIEJSCOWYM - WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	STREFA OCHRONY HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW
	DRZEWA DO ZACHOWANIA I OCHRONY
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	STREFA PRZEJŚCIA BRAMOWEGO
	STREFA PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU
	HISTORYCZNA LOKALIZACJA PODCIENI
	OGRODZENIE
	GRANICE HISTORYCZNYCH PODZIAŁÓW Z 1917 R.
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 50,0 m
	PASY OCHRONNE OD PRZEWODÓW WODOCIAŁOWYCH I KANALIZACYJNYCH
	STREFY BEZPIECZEŃSTWA
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	JEZDNIĘ
	TRAMWAJ ISTNIEJĄCY
	PRZYSTANKI TRAMWAJOWE
	OBZAR TUNELU ORAZ GŁOWICY KOLEJOWEJ
	DROGA ROWEROWA
	CIĄGI KOMUNIKACJI PIESZEJ LUB PIESZO-ROWEROWEJ
	CIĄGI KOMUNIKACJI PIESZEJ ORAZ SAMOCHODOWEJ
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI WODOCIĄGÓW ROZDZIELCZYCH
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPLAWNE
	ISTNIEJĄCE KOLEKTORY OGÓLNOŚPLAWNE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW SANITARNYCH
	ISTNIEJĄCE KANAŁY DESZCZOWE
	POSTULOWANE PRZEBIEGI KANAŁÓW DESZCZOWYCH
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4kV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4kV DO PRZENIESIENIA JAKO WBUDOWANE W BUDYNKI
	POSTULOWANY PRZEBIEG KABLA 110 kV
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ
	ISTNIEJĄCE CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	POSTULOWANE PRZEBIEGI CIEPŁOCIĄGÓW WODY GORĄCEJ
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY LUB LIKWIDACJI
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie, tj. od 16 czerwca 2015 r. do 15 lipca 2015 r., od 9 sierpnia 2016 r. do 5 września 2016 r. oraz od 4 października 2017 r. do 2 listopada 2017 r.

I. Pierwsze wyłożenie w okresie od 16 czerwca 2015 r. do 15 lipca 2015 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 4 sierpnia 2015 r. wpłynęły 34 uwagi (w tym 1 bez załącznika oraz 1 to niewyraźny skan). Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 1797/VII/15 z dnia 25 sierpnia 2015 r., zmienionym zarządzeniem Nr 2831/VII/16 z dnia 9 lutego 2016 r. i zarządzeniem Nr 7447/VII/17 z dnia 15 grudnia 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Szesnaście uwag zostało uwzględnionych w całości – tj. uwagi od nr 4 do nr 19.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1 z dnia 20 lipca 2015 r., złożona przez Panią [REDACTED], dotycząca działek o nr ewidencyjnych 24/14 i 25/3 w obrębie P-9.

Składająca uwagę wskazuje na:

- 1)-4) (w tych punktach uwaga została uwzględniona);
- 5) możliwość innych rozwiązań w szczytach istniejących budynków graniczących z parkiem (zielone ściany, murale oraz wybicie okien i balkonów) wraz z otwarciem podwórek na park;
- 6)-7) (w tych punktach uwaga została uwzględniona).

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona.

Plan miejscowy nie rozstrzyga o możliwości wybicia okien ani też o lokalizacji balkonów nad terenem należącym do innego właściciela. Przepisy te uregulowane są Prawem budowlanym. W zakresie ustaleń planu, dotyczących zielonych ścian i murali, plan nie może stanowić ograniczeń projektowych i technicznych. Zapisy planu nie zakazują realizacji takich rozwiązań.

Uwaga nr 2 z dnia 30 lipca 2015 r., złożona przez Pana [REDAKTOWANE] dotycząca działek o nr ewidencyjnych 4/1, 4/2 i 9/22 w obrębie S-1.

Składający uwagę wnosi o:

- 1) zmodyfikowanie planu (na terenie 1.2.U) poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy 12 metrów a nie 8 metrów, jak ustala to projekt planu, pozwalając w ten sposób maksymalnie wykorzystać grunt. Stanowisko to argumentuje faktem, że obecnie nieruchomość zabudowana jest pięciokondygnacyjnym budynkiem, co do tej pory nie stwarzało dysonansu urbanistycznego wobec istniejącej w pobliżu zabytkowej zabudowy;
- 2) modyfikację ustalonego w projekcie planu ciągu pieszego 2KDX, poprzez przesunięcie tego ciągu na teren kościoła tak, aby przebiegał również po terenie działki kościoła.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona.

Ze względu na zabytkowy charakter budynku zlokalizowanego na działce przy ul. Ogrodowej 18 (o wysokości w kalenicy 8 metrów) oraz bezpośrednie sąsiedztwo nowej zabudowy w projekcie planu, proponowana zabudowa nie powinna przesłaniać ani też dominować skalą w stosunku do zabytku. W ramach ponowienia procedury planistycznej projektu planu zastosowane rozwiązanie zostało utrzymane oraz pozytywnie zaopiniowane przez służby konserwatorskie.

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona.

Projektowana komunikacja 2KDX została zaprojektowana kosztem minimalnego pomniejszenia działek, przez które przebiega. Są to działki gminy (w przewadze), prywatne oraz kościoła. Z uwagi na to, że przepisy Prawa budowlanego stanowią o odsunięciu się nowoprojektowanego budynku od granicy działki, komunikację zaprojektowano na działkach 4/1, 4/2 w odległości 5 metrów od ich granic – w ten sposób, aby nie powodować ograniczeń przy nowej zabudowie, lecz udostępnić lokale usługowe bezpośrednio z komunikacji. Główna część projektowanej komunikacji została w projekcie planu poprowadzona po terenie działek gminy oraz kościoła.

Uwaga nr 3 z dnia 31 lipca 2015 r., złożona przez Panią [REDAKTOWANE] dotycząca całego terenu planu.

Składająca uwagę wnosi o:

- 1) całkowitą rezygnację z zabudowy działek ujętych w zadaniu Ogrody Karskiego a także na terenach: 2.2.KS (...), uzasadniając swoje stanowisko deficytem terenów zielonych na Starym Polesiu, (zgodnie w rozstrzygnięciu z zarządzeniem 1797/VII/15 z dnia 25 sierpnia 2015 r., zmienionym zarządzeniem Nr 2831/VII/16 z dnia 9 lutego

- 2016 r. uwaga została uwzględniona w części pkt 1),
- 2) umożliwienie w planie wybicia okien i wykonanie balkonów wychodzących na przyszły park, wskazując na toczący się proces rewitalizacji oraz podniesienie jakości życia mieszkańców obszaru,
 - 3) przeznaczenie terenu 3.1.PP w całości na zieleni urządzonej bez zabudowy,
 - 4) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona).

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Ad.1. Uwaga nieuwzględniona w części, dotyczącej rezygnacji z terenu 2.2.KS ze względu na potrzeby parkingowe rejonu, w którym występuje zabudowa wielorodzinna, w tym także historyczna. Planowana rewitalizacja wraz z wytycznymi Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uniemożliwią realizację parkingów na terenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona.

Plan miejscowy nie rozstrzyga o możliwości wybicia okien ani też o lokalizacji balkonów nad terenem należącym do innego właściciela. Przepisy te uregulowane są Prawem budowlanym.

Ad.3. Uwaga nieuwzględniona.

Dla terenu 3.1.PP plan ustalał przeznaczenie:

- podstawowe: tereny przestrzeni publicznej - placów publicznych,
- uzupełniające: komunikacja samochodowa, parkingi podziemne ze zjazdami, zabudowa usługowa w ramach parkingów kubaturowych podziemnych oraz komunikacja szynowa (tramwaj).

Z uwagi na to, że obecnie jest to teren skrzyżowania ulic Mielczarskiego z Cmentarną, na którym odbywa się zarówno komunikacja tramwajowa jak i samochodowa wraz z chodnikami (z ciągami pieszymi i drogami rowerowymi) a także z powodu docelowego skomunikowania tego terenu – nie można przeznaczyć go w całości pod zieleni. Zgodnie z ustaleniami planu dla tego terenu zabudowa usługowa przewidziana jest jedynie w ramach parkingów kubaturowych podziemnych a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi minimum 10%, co oznacza, że może być on zdecydowanie większy.

W ramach ponowienia procedury planistycznej do projektu planu została wprowadzona zmiana symbolu ww. terenu na 3.1.PP+T oraz zmiana jego przeznaczenia na: 1) przeznaczenie podstawowe – place publiczne; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi kubaturowe podziemne, b) zabudowa usługowa w ramach parkingów kubaturowych podziemnych, c) drogi rowerowe, d) infrastruktura techniczna.

Uwagi od nr 20 do nr 30 z dnia 3 i 4 lipca 2015 r., złożone przez:

- Panią [REDACTED]
- Pana [REDACTED]
- Pana [REDACTED]
- Pana [REDACTED]
- Panią [REDACTED]

- Pana [REDACTED]
- bez podpisu, w adresie maila [REDACTED]
- Pana [REDACTED]
- Panią [REDACTED]
- Pana [REDACTED]
- Panią [REDACTED]
- Panią [REDACTED]
- Pana [REDACTED]
- Pani [REDACTED]
- Panią [REDACTED]
- Panią [REDACTED]
- Panią [REDACTED]
- Panią [REDACTED]

Składający uwagi wnoszą o:

- 1)-2) (w tych punktach uwaga została uwzględniona);
- 3) zmianę przeznaczenia terenu 3.1.PP na ZP oraz o utrzymanie istniejącego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Nie zgadzają się na zapisy mówiące o tym, że wskaźnik terenów biologicznie czynnych na terenie 3.1.PP może się kształtować na minimalnym poziomie 10%;
- 4) zaproponowanie w projekcie planu rozwiązań ograniczających zapotrzebowanie na miejsca postojowe w obszarze objętym planem, zamiast mnożenia funkcji parkingowych (w tym: parking obok famuł 2.2.KS, na terenie 2.4.MW, oraz przy trasie Karskiego, na terenie 4.1.KS/U, parkingi Manufaktury, a nawet pod parkiem 2.2.ZP). Wskazują również, że w ustaleniach planu dodatkowo miejsca postojowe są przeznaczeniem uzupełniającym w ciągach pieszo-jezdnych;
- 5) zmianę zapisów par. 12 ust 3 „dopuszcza się zwiększenie maksymalnej liczby miejsc postojowych w przypadku realizacji parkingów na potrzeby terenów sąsiednich” argumentując, że przedmiotowy kwartał będzie zapleczem parkingowym dla całej okolicy;
- 6) usunięcie zapisu, dotyczącego przeznaczenia uzupełniającego dla 2.2.ZP - parkingi podziemne ze zjazdami, jako wykluczającego realizację parku na powierzchni poprzez zaburzenie gospodarki wodnej oraz naruszenie gruntów, wprowadzenie zapisu nakazującego realizację parkingów na terenie 2.2.KS jako podziemnych, co umożliwi zachowanie funkcji skweru - przestrzeni publicznej na powierzchni terenu;
- 7) to, aby teren nad garażem podziemnym ustalić jako ZP, gdyż planowany budynek 2.2.KS będzie całkowicie zakrywał zabytkową i ciekawą elewację szkoły a także boczną elewację historycznej famuły przy Ogrodowej 28;
- 8) to aby funkcje proponowane w obszarze 2.2.KS zostały przeniesione na teren 4.1.KS/U. Przytaczają, że przywilej mieszkania w wyremontowanym, zabytkowym budynku w ścisłym centrum miasta, z zielonym podwórkiem może wiązać się z taką niedogodnością oraz że w krajach, w których pojęcie zrównoważonego rozwoju jest rozumiane lepiej niż w Polsce, projektanci skupiają się na tworzeniu wysokiej jakości przestrzeni publicznych kosztem miejsc parkingowych – tymczasem projekt planu proponuje rozwiązanie dokładnie odwrotne, czyli parking kosztem terenów zielonych. Wnoszący uwagi wskazują na archaiczne myślenie o mieście, szkodliwość i wnoszą o ich usunięcie z planu;
- 9) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 10) uwzględnienie w projekcie planu postulatów z prognozy oddziaływania na

- środowisko, której autorzy sugerują sięganie po nowatorskie rozwiązania tj. zielone ściany i dachy oraz postulują ich wprowadzanie przy każdej nowej zabudowie;
- 11) umożliwienie wybijania okien i balkonów w ślepych ścianach kamienic z terenu 2.3.MW, co podniosłoby jakość zamieszkiwania budynków;
 - 12) zmianę rozwiązań w projekcie planu, które skutkują zapisem ze str. 33 prognozy „(...) należy stwierdzić, iż wskazanie w ustaleniach planu części terenów jako obszarów zabudowy śródmiejskiej (...) może spowodować pogorszenie warunków życia mieszkających lub przebywających tam osób”;
 - 13) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona).

Składający uwagi do projektu planu wystosowali również uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko, wnosząc o:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) przeprowadzenie i uwzględnienie w prognozie analizy wpływu budowy trasy ul. Karskiego;
- 3) uwzględnienie w prognozie korelacji pomiędzy ilością zieleni a stanem czystości powietrza i wskazanie na terenie przedmiotowego kwartału jak największej liczby terenów biologicznie czynnych, dzięki którym jakość powietrza na omawianym obszarze mogłaby ulec poprawie;
- 4) sadzenie alei wielogatunkowych, np. w układzie ABA albo ABB, co pozwoli na zwiększenie bioróżnorodności na omawianym obszarze;
- 5) wskazanie rozwiązań, mogących stanowić ochronę akustyczną terenów 2.2.ZP przed hałasem generowanym przez Trasę Karskiego oraz ulicę Ogrodową;
- 6) konkretne wskazanie w jaki sposób zapisy uchwały z 2002 roku o ochronie zieleni są respektowane w obecnie wyłożonym projekcie planu i w jaki sposób plan pozwala na chronienie istniejących drzew. W ocenie składających uwagi na terenach obecnie biologicznie czynnych i zadrzewionych planowane są inwestycje niszczące drzewostan (4.1.KSU, 2.2.KS, 2.1.MW/U, 2.4.M.W);
- 7) uwzględnienie faktu, że w związku z inwestycją planowaną przez PKP, wszystkie drzewa w obrębie przyszłego terenu 2.2.ZP zostaną wycięte w ciągu najbliższych 5 lat więc nie będą stanowiły „odtrutki” na hałas i zanieczyszczenia generowane przez Terasę Karskiego oraz inne zanieczyszczenia w dzielnicy. Autorzy stwierdzają również, że nie są wskazane żadne rozwiązania, które zapewniłyby zbilansowanie utraty tego drzewostanu. Stan środowiska w dzielnicy znacznie się przez to pogorszy, tymczasem według prognozy sytuacja nie ulegnie pogorszeniu;
- 8) wskazanie, jakie rozwiązanie zostanie wprowadzone, aby zrekompensować utratę terenu 2.2.ZP wobec realizacji windy i klatki tunelu PKP. Na str. 15 pojawia się informacja, że w północnej części parku ma się znajdować klatka schodowa i winda do tunelu kolejowego. Oznacza to, że teren 2.2.ZP zostanie dodatkowo pomniejszony o obszar pod tę inwestycję;
- 9) konieczność zapisów zielonych ścian i dachów w planie oraz zielonych ścian dla szczytów kamienic zlokalizowanych przy ul. Mielczarskiego;
- 10) doprecyzowanie sformułowania, w jakim zakresie ustalenia projektu planu i prognozy respektują wytyczne opracowania ekofizjograficznego;
- 11) usunięcie z prognozy sformułowania „Realizacja ustaleń planu ma prowadzić – w odniesieniu do elementów przyrodniczych - jeśli nie do poprawy, to przynajmniej do nie pogarszania ich stanu”, gdyż jest ono nie prawdziwe;
- 12) zmianę zapisu, dopuszczającego tymczasowe zagospodarowanie zielenią urządzoną w zakresie proponowanej długości takiego zagospodarowania – zamiast 3 lat, na 5 lat;

- 13) uwzględnienie w planie obowiązku wprowadzenia zieleni wysokiej na ulicę Legionów na odcinku objętym planem.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwag.

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

Wyjaśnienia:

Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona.

Dla terenu 3.1.PP plan ustalał przeznaczenie:

- podstawowe: tereny przestrzeni publicznej - placów publicznych,
- uzupełniające: komunikacja samochodowa, parkingi podziemne ze zjazdami, zabudowa usługowa w ramach parkingów kubaturowych podziemnych oraz komunikacja szynowa (tramwaj).

Z uwagi na to, że obecnie jest to teren skrzyżowania ulic Mielczarskiego z Cmentarną, na którym odbywa się zarówno komunikacja tramwajowa jak i samochodowa wraz z chodnikami (z ciągami pieszymi i drogami rowerowymi) a także z powodu docelowego skomunikowania tego terenu – nie można przeznaczyć go w całości pod zieleni. Zgodnie z ustaleniami planu dla tego terenu zabudowa usługowa przewidziana jest jedynie w ramach parkingów kubaturowych podziemnych a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%, co oznacza że może być on zdecydowanie większy.

W ramach ponownienia procedury planistycznej do projektu planu została wprowadzona zmiana symbolu ww. terenu na 3.1.PP+T oraz zmiana jego przeznaczenia na: 1) przeznaczenie podstawowe – place publiczne; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi kubaturowe podziemne, b) zabudowa usługowa w ramach parkingów kubaturowych podziemnych, c) drogi rowerowe, d) infrastruktura techniczna.

Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona.

Plan musi ustalać rozwiązania dające różne możliwości inwestowania. Dla terenu planu wykonano analizę zapotrzebowania na miejsca postojowe. Z uwagi na to, że parking dla Manufaktury jest poza obszarem planu oraz obsługuje swoje obiekty handlowe i należy do jednego właściciela, nie uwzględniano go w bilansie. Analiza, w której uwzględniono istniejące miejsca postojowe, lokalizowane często na terenie podwórzy, wykazała poważny niedobór miejsc postojowych. Mając na uwadze działania rewitalizacyjne zabytkowej zabudowy faułu przy ulicy Ogrodowej, niedobór ten może ulec nawet powiększeniu, gdyż przy ich przebudowie przepisy Prawa budowlanego nie pozwalają na realizację tych miejsc bezpośrednio w granicy działek. Także stanowisko Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie jest przychylne na lokalizowanie parkingów na terenie zespołów zabudowy wpisanej do rejestru zabytków.

Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona.

W ramach prac planistycznych zmieniono zapisy wskazujące na konieczną ilość i zakres lokalizacji miejsc parkingowych w ramach realizowanych inwestycji (§12 ust. 3), co spowodowało, że weryfikację przedmiotowego zapisu należy uznać za bezprzedmiotową.

Ad. 6. Uwaga nieuwzględniona.

Współczesne rozwiązania projektowe nie wykluczają nasadzeń drzew ponad płytą parkingu. Także zgodnie z przyszłym przebiegiem kolei podziemnej, ekonomicznym i prawidłowym funkcjonalnie będzie wkomponowanie parkingów na poziomie kolei tak, aby służyły

transportowi przesiadkowemu i nie kolidowały z wartościowymi drzewami. Będzie to przedmiotem opracowań środowiskowych, poprzedzających projekty budowlane.

Ad. 7. Uwaga nieuwzględniona.

Przed budynkiem Ogrodowa 28 zaprojektowano teren 2.1.ZP, który wraz z komunikacją 2KDD stanowi wystarczający prześwit (o szer. 32.5m) z wglądem od ulicy Ogrodowej na elewację fałudy. Poprzez organizację ciągu pieszego 2KDD, również będzie widoczny zabytkowy budynek szkoły, uzyskując dodatkowe efekty wizualne – widok na ten budynek, jako na dominantę. Rozwiązanie takie zostało pozytywnie uzgodnione postanowieniem przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad. 8. Uwaga nieuwzględniona.

Analiza miejsc postojowych, w której uwzględniono istniejące, lokalizowane często na terenie podwórzy, wykazała poważny ich niedobór. Mając na uwadze działania rewitalizacyjne zabytkowej zabudowy fałud przy ulicy Ogrodowej, braki miejsc do parkowania ulegną poważnemu wzrostowi, gdyż przy przebudowie budynków istniejących przepisy Prawa budowlanego nie pozwalają na realizację tych miejsc bezpośrednio w granicy działek. Także stanowisko Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie jest przychylne na lokalizowanie parkingów na terenie zespołów zabudowy wpisanej do rejestru zabytków.

Projekt planu uwzględnia rozwiązanie kompromisowe, proponując przestrzenie publiczne, dając jednocześnie możliwości realizacji miejsc postojowych. Rozwiązanie wskazujące na jedyny parking dla całego obszaru planu byłoby nieprawidłowe zarówno ze względów funkcjonalnych jak i komunikacyjnych.

Ad. 10. Uwaga nieuwzględniona.

Plan nie może stanowić ograniczeń projektowych i technicznych w postaci obowiązku realizacji zielonych ścian oraz zielonych dachów, zapisy planu nie zakazują realizacji takich rozwiązań.

Ad. 11. Uwaga nieuwzględniona.

Plan nie rozstrzyga o możliwości wybicia okien. Przepisy te uregulowane są Prawem budowlanym.

Ad. 12. Uwaga nieuwzględniona.

Studium na wskazanym terenie przewiduje zabudowę, którą na tym obszarze projektuje się jako uzupełnienie. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące studium zalicza przedmiotową nieruchomość do terenów oznaczonych symbolem SZ - tereny zabudowy śródmiejskiej, zlokalizowane w szczególności w strefie centralnej i w obszarze śródmieścia funkcjonalnego. Przeznaczenie to wiąże się z urbanizacją terenu.

W części uwagi dotyczącej prognozy oddziaływania na środowisko:

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona.

W projekcie planu przedłużenie ulicy Karskiego stanowi jedyny nowy element układu drogowego. Jest to niewielki odcinek projektowanej ulicy klasy zbiorczej – tą samą klasę

w obowiązującym planie posiada ulica Ogrodowa. Ulica Karskiego jest przewidziana także w obowiązującym planie miejscowym. Odpowiednim miejscem na przeprowadzenie tego typu analiz wraz ze wskazaniem stosownych rozwiązań jest indywidualna ocena oddziaływania przeprowadzona w ramach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzji inwestycyjnej (budowlanej). Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji wydawane są przez Regionalne Dyrekcje Ochrony Środowiska w oparciu o wnioski, do których załącza się raporty o oddziaływaniu na środowisko. Decyzje takie określają m.in. wymagane zabezpieczenia przed hałasem. Wpływ odcinka ul. Karskiego został omówiony łącznie z układem pozostałych ulic w rozdziale 8 prognozy.

Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona.

W części miasta, obejmującej omawiany obszar, na stan powietrza, zwłaszcza w okresie zimowym (w sezonie grzewczym), bardziej niż emisja liniowa wpływa emisja powierzchniowa – pochodząca z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych kotłowni, wciąż licznych pomimo istnienia miejskiej sieci ciepłowniczej. Poważnym problemem jest powszechne spalanie odpadów komunalnych w paleniskach domowych, nieprzystosowanych do tego celu.

Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona.

Zadaniem planu jest porządkowanie przestrzeni, w tym zieleni. Plan ustala nasadzenia zgodnie z tradycją charakterystyczną dla historycznych dzielnic Łodzi.

Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona.

Odpowiednim miejscem na przeprowadzenie tego typu analiz wraz ze wskazaniem stosownych rozwiązań jest indywidualna ocena oddziaływania przeprowadzona w ramach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzji inwestycyjnej (budowlanej). Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji wydawane są przez Regionalne Dyrekcje Ochrony Środowiska w oparciu o wnioski, do których załącza się raporty o oddziaływaniu na środowisko. Decyzje takie określają m.in. zabezpieczenia przed hałasem (ekrany akustyczne, systemy tłumienia drgań itp.) czy też wymagane kompensacje przyrodnicze, np. nasadzenia drzew.

Niemniej jednak z analizy dostępnych materiałów „Mapa akustyczna Łodzi” wynika że przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu występują na ul. Ogrodowej na odcinku między ul. Cmentarną a ul. Karskiego. W projekcie planu obszar ten znalazł się w terenie 4.1.KS/U, którego przeznaczenie stanowi zabudowa usługowa, parkingi kubaturowe podziemne i nadziemne, a sam teren nie został zaliczony do terenów chronionych akustycznie. W obecnie obowiązującym dokumencie: „Programie ochrony środowiska przed hałasem na lata 2013 - 2018”, jako działania zmierzające do redukcji hałasu drogowego proponuje się dla ciągu ulic Srebrzyńskiej/Ogrodowej na odcinku Kasprzaka-Gdańska (z czego w granicach omawianego obszaru znajduje się odcinek ulicy Ogrodowej między Cmentarną a Gdańską) - wymianę warstwy ścieralnej drogi na nawierzchnię o obniżonej emisji hałasu.

Ad. 6. Uwaga nieuwzględniona.

Projekt planu w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala dla poszczególnych terenów wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, którego to wymogu nie ma w obowiązującym planie z 2002 r. Dla terenów 2.1.ZP i 2.2.ZP wskaźniki te wynoszą minimum 70%. Na terenach 2.4.MW i 2.1.U – 30%, a na terenie 2.1.MW/U – 25%, co stanowi dużą wartość, biorąc pod uwagę że w Studium wskazane tereny zostały zakwalifikowane jako tereny zabudowy

śródmiejskiej. Projekt planu w zakresie ochrony i kształtowania zieleni wprowadza następujące nakazy:

- zachowania (z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu jako jednogatunkowe) istniejących szpalerów drzew w ulicach: Cmentarnej (na terenach oznaczonych symbolami 1KDL+T i 2KDL+T), Ogrodowej (na terenie oznaczonym symbolem 1KDZ) oraz Mielczarskiego (na terenie oznaczonym symbolem 3KDY),
- kształtowania nowych szpalerów drzew (jako jednogatunkowe) w ulicach Karskiego (na terenie oznaczonym symbolem 3KDZ), Ogrodowej (na terenie oznaczonym symbolem 2KDZ) oraz na terenach oznaczonych symbolami: 2.1.ZP, 2.2.ZP, 1KDY, 2KDY i 1.1.UKR - w miejscach wskazanych schematycznie na rysunku planu,
- zachowania i ochrony wartościowych okazów drzew wskazanych na rysunku planu w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1.1.UKR, 1.1.PP, 2.2.U, 3KDY (ul. Mielczarskiego) i na terenie oznaczonym symbolem 1KDL+T (ul. Cmentarna).

Ad. 7. Uwaga nieuwzględniona.

Na obszarze objętym opracowaniem planowana jest podziemna infrastruktura komunikacyjna - tunel średnicowy w ramach budowy linii kolejowej od stacji Łódź-Fabryczna do linii nr 15. Lokalizacja tunelu i jego parametry nie należą jednak do ustaleń analizowanego planu miejscowego, a na rysunku planu obszar tunelu oraz głowicy kolejowej stanowi oznaczenie informacyjne. Inwestycja ta realizowana będzie bowiem na podstawie przepisów odrębnych (z zakresu transportu kolejowego) - niezależnie od ustaleń planu. Uzyskanie pozwolenia na budowę inwestycji kolejowej poprzedzane będzie uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji (wydanej przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska) oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej (wydanej przez wojewodę). Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji wydawane są przez Regionalne Dyrekcje Ochrony Środowiska w oparciu o wnioski, do których załącza się raporty o oddziaływaniu na środowisko. Decyzje takie określają m.in. wymagane zabezpieczenia przed hałasem (ekrany akustyczne, systemy tłumienia drgań itp.), minimalizujące wpływ linii kolejowej na korytarze ekologiczne oraz proponują wymagane kompensacje przyrodnicze, np. nasadzenia drzew. Również dla trasy Karskiego odpowiednim miejscem na przeprowadzenie tego typu analizy wraz ze wskazaniem stosownych rozwiązań jest indywidualna ocena oddziaływania przeprowadzona w ramach decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub decyzji inwestycyjnej (budowlanej).

Sam projekt planu w zakresie ochrony i kształtowania zieleni wprowadza nakazy kształtowania nowych szpalerów drzew w ulicach Karskiego (na terenie oznaczonym symbolem 3KDZ), Ogrodowej (na terenie oznaczonym symbolem 2KDZ) oraz na terenach oznaczonych symbolami 2.1.ZP, 2.2.ZP, 1KDY, 2KDY i 1.1.UKR. Dodatkowo dla terenu 2.2.ZP projekt planu ustala dla tego terenu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 70%. W przypadku nie uchwalenia projektu planu będą obowiązywały zapisy obowiązującego planu z 2002 r., w którym nie ma ustaleń dotyczących minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Ad. 8. Uwaga nieuwzględniona.

Na obszarze objętym opracowaniem planowana jest podziemna infrastruktura komunikacyjna - tunel średnicowy w ramach budowy linii kolejowej od stacji Łódź-Fabryczna do linii nr 15. Lokalizacja tunelu i jego parametry nie należą jednak do ustaleń analizowanego planu miejscowego a na rysunku planu obszar tunelu oraz głowicy kolejowej stanowi jedynie oznaczenie informacyjne, gdyż opracowanie projektowe dla tej inwestycji jest na etapie materiałów wstępnych do projektu (3 warianty do etapu studium

wykonalności). Z trzech rozpatrywanych, wariant 1 nie przewiduje budowy stacji Ogrodowa, natomiast warianty 2 i 3, obejmujące jej budowę, wiążą się z lokalizacją elementów naziemnych tunelu, z których większość znalazłaby się po północnej stronie ulicy Ogrodowej (teren Manufaktury). Na obszarze opracowania planu znajdowałyby się elementy komunikacji (klatka schodowa i winda), których lokalizacja przewidywana jest w północnej części terenu 2.2.ZP natomiast szyb wentylacyjny przewidywany jest na terenie 2.4.MW. Do chwili obecnej nie został jednak ustalony wariant budowy tunelu, który przesądzi o konieczności lokalizacji klatki i windy. Ostateczne przesądzenia usytuowania przystanku kolejowego zapadną na etapie pozyskania decyzji lokalizacyjnej, wydanej w oparciu o odrębne przepisy i mogą być inne niż przedstawione wyżej.

Ad. 9. Uwaga nieuwzględniona.

W zakresie ustaleń planu, dotyczących zielonych ścian oraz zielonych dachów, plan nie może stanowić ograniczeń projektowych i technicznych. Zapisy planu nie zakazują realizacji takich rozwiązań.

Ad. 10. Uwaga nieuwzględniona.

Ekofizjografia jest materiałem wyjściowym do miejscowego planu, prognoza oddziaływania na środowisko jest opracowaniem wtórnym do planu. Plan oraz prognoza (pośrednio) honorują wszystkie zagadnienia ekofizjograficzne.

Ad. 11. Uwaga nieuwzględniona.

Plan ustala zagospodarowanie nie naruszając ustaleń studium, proponując (w tym przypadku) zurbanizowanie terenów wykorzystywanych dotychczasowo, jako boisko. Pomimo tego i wpływu zabudowy na niezurbanizowany teren, realizacja planu nie może pogarszać elementów przyrodniczych. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez organy ochrony środowiska. Cytowany zapis odnosi się do porównania stanu środowiska przy realizacji zapisów planu i braku tej realizacji.

Ad. 12. Uwaga nieuwzględniona.

W projekcie planu nie ustalono innego niż dotychczasowy sposobu tymczasowego zagospodarowania, więc zgodnie z art. 35 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, w których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Ad. 13. Uwaga nieuwzględniona.

Ulica Legionów jest poza obszarem tego planu.

Uwagi o nr od 31 do nr 32 z dnia 4 lipca 2015 r., dotyczące działek o nr ewidencyjnych 24/7, 24/8, 24/14, 25/3, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/2 w obrębie P - 9. złożone przez:

- Panią [REDACTED],
- Pana [REDACTED],
- Panią [REDACTED],
- Panią [REDACTED],
- Panią [REDACTED],
- Panią [REDACTED],
- Panią [REDACTED].

- oraz pozostałe 72 osoby (nieczytelne podpisy).

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) uznanie terenu 2.3.MW jako niepodlegającemu opłacie od wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona).

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) protestują przeciwko rozwiązaniom w projekcie planu, które skutkują zapisem ze str. 33 prognozy „(...) należy stwierdzić, iż wskazanie w ustaleniach planu części terenów, jako obszarów zabudowy śródmiejskiej (...) może spowodować pogorszenie warunków życia mieszkających lub przebywających tam osób”.

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

Rezygnacja z wyznaczania nowych terenów budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie

wskazanego terenu i pozostawienie terenów zielonych mogą spowodować podniesienie wartości terenu 2.3.MW. Wysokość stawki opłaty od wzrostu wartości nieruchomości jest ustaleniem obligatoryjnym planu, jej wysokość dla poszczególnych terenów została określona w projekcie planu. Ostatecznie wartość nieruchomości ustalana jest w operacie szacunkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ramach ponowienia procedury planistycznej do projektu planu wprowadzona została zmiana symbolu ww. terenu na 2.3.MW/U oraz zmiana jego przeznaczenia na: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b) zabudowa usługowa; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi kubaturowe podziemne i nadziemne, b) podziemna infrastruktura kolejowa oraz urządzenia techniczne związane z tą infrastrukturą, c) infrastruktura techniczna.

W części uwagi dotyczącej prognozy oddziaływania na środowisko:

Ad.2. Uwaga nieuwzględniona.

Studium na wskazanym terenie przewiduje zabudowę, którą w planie projektuje się jako uzupełnienie. Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące studium zalicza przedmiotową nieruchomość do terenów oznaczonych symbolem SZ - tereny zabudowy śródmiejskiej, zlokalizowane w szczególności w strefie centralnej i w obszarze śródmieścia funkcjonalnego. Przeznaczenie to wiąże się z urbanizacją terenu.

Uwaga nr 33 z dnia 3 lipca 2015 r., złożona przez Pana [REDAKTOWANE]

Składający uwagę wnosi o:

- 1)-2) (w tych punktach uwaga została uwzględniona);
- 3) usunięcie zapisu dotyczącego wymogu przezierności z § 5 pkt. 3 lit. B;
- 4) ograniczenie zakazu lokalizacji klimatyzatorów w prześwitach bramowych tylko do budynków historycznych;
- 5)-7) (w tych punktach uwaga została uwzględniona);
- 8) preredagowanie zapisów w § 9 dotyczących zakazu wykonywania ocieplenia zewnętrznego elewacji oraz konieczności stosowania realizacji stolarki z drewna – bez różnicowania wartości zabudowy i elewacji na obszarze;
- 9) racjonalne decydowanie o zakazach inwestowania (rozbiórki i nadbudowy) przez właścicieli wskazanych w § 9 obiektów;
- 10) sprecyzowanie dopuszczalnych działań dla budynków kategorii III lub wykreślenie punktu ich dotyczącego i dopuszczenie rozbiórki budynków o niskich wartościach;
- 11) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 12) zmianę wskaźników i parametrów dla terenów 2.1.MW i 2.2.MW – wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 100% jest zbyt wysoki, niezwiązany z historycznym charakterem obiektów, nie chroni zieleni;
- 13) zmianę wysokości maksymalnej zabudowy dla terenu 2.4.MW na wyższą niż 12 m;
- 14) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 15) usunięcie wszystkich obowiązujących linii zabudowy wrysowanych po całym obrysie istniejących budynków;
- 16) poprawę przebiegu linii zabudowy na rysunku, gdyż rysowanie linii zabudowy w obszarach obwiedzionych innymi liniami zabudowy (tereny: 2.1.MW, 2.2.MW, 1.1.MW) jest błędne;

- 17) sprecyzowanie zapisów planu dotyczących budowy w granicy – co należy zrobić z oknami istniejącymi w granicach budynków sąsiednich w przypadku realizacji budowy w granicy.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Ad.3. Uwaga nieuwzględniona.

Zapis w planie dopuszcza a nie stanowi wymogu przekrywania podwórzy i dziedzińców.

Ad.4. Uwaga nieuwzględniona.

Teren objęty planem zawiera historyczną „Dzielnicę Wiązowa” z licznymi zabytkami rejestrowymi oraz ewidencyjnymi, które to stanowią historyczną zabudowę. Z uwagi na powyższe oraz biorąc pod uwagę szczególne znaczenie przedmiotowego obszaru (cały obszar planu jest nierozzerwalnie związany z dawnymi zakładami przemysłowymi I. K. Poznańskiego) plan ustala wytyczne do ukształtowania wysokiego poziomu estetyki i zachowania charakteru dzielnicy.

Ad.8. Uwaga nieuwzględniona.

Zapisy dotyczące zakazu ocieplenia zewnętrznego elewacji dotyczyły jedynie budynków ewidencyjnych kategorii I i II, dla kategorii III ustalających ten zakaz jeżeli elewacja posiada detal architektoniczny. Podobna sytuacja była w przypadku stolarki, gdzie dla kategorii III nie było konieczności stosowania stolarki z drewna. Był tu jedynie nakaz stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej, jej geometrii i podziałów, gwarantujących zachowanie bądź przywrócenie spójności kompozycyjnej i stylistycznej elewacji. W ramach ponowienia procedury planistycznej do projektu planu została wprowadzona korekta, polegająca na zmianie zapisów dotyczących zabytków, w wyniku której zrezygnowano z nazywania kategorii ochronnych budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (kategorie od I do II) oraz zniesiono ustalenia ochronne dla większości obiektów „kategorii III”. Ponadto dopuszczono zewnętrzne ocieplanie części ścian budynków ewidencyjnych oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej z obowiązkiem zachowania gabarytów, geometrii, podziałów, profili i detali zgodnych z cechami historycznymi zabytku, a także użycia materiałów zgodnych z cechami historycznymi zabytku i możliwość stosowania współczesnych technologii.

Ad. 9, 10. Uwagi nie zostały uwzględnione.

Teren objęty planem zawiera historyczną „Dzielnicę Wiązowa” z licznymi zabytkami rejestrowymi oraz ewidencyjnymi, dla których zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków, w projekcie planu wskazano zakaz rozbiórki. Zakaz nadbudowy dotyczył jedynie budynków należących do kategorii I, natomiast kategoria III budynków zabytkowych nie wymagała działań w zakresie dopuszczenia.

W ramach ponowienia procedury planistycznej do projektu planu została wprowadzona korekta, polegająca na zmianie zapisów dotyczących zabytków, w wyniku której zrezygnowano ze nazywania kategorii ochronnych budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (kategorie od I do II) oraz zniesiono ustalenia ochronne dla większości obiektów z „kategorii III”. Ponadto w odniesieniu do obiektów ewidencyjnych wprowadzono nakaz trwałego zachowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, zgodnie

z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków. Utrzymano zakaz nadbudowy części obiektów.

Ad. 12. Uwaga nieuwzględniona.

Zapisy dotyczące wskaźników i parametrów odnoszą się do działki. Na terenach tych działki pod budynkami zostały wydzielone po ich obrysie. Wskaźniki muszą dawać możliwość odtworzenia budynków wpisanych do rejestru zabytków.

Ad. 13. Uwaga nieuwzględniona.

Na skutek uwzględnienia innych uwag złożonych do wykładanego projektu planu, teren 2.4.MW został przekształcony na teren zieleni urządzonej. Formalnie nie ma więc możliwości zmiany zapisów dotyczących wysokości zabudowy.

Ad. 15, 16. Uwagi nie zostały uwzględnione.

Zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków budynki umieszczone w rejestrze zabytków objęte są ochroną przed ingerencją budowlaną, z wyłączeniem ich odbudowy. Określone na rysunku planu linie zabudowy wraz z ustaleniami treści uchwały realizują założoną ochronę konserwatorską. Kwestie możliwości dostosowania do współczesnych wymagań technicznych zabytków umieszczonych w rejestrze regulowane są przepisami o ochronie zabytków.

Ad. 17. Uwaga nieuwzględniona.

Plan ustala możliwość zabudowy, natomiast kwestię realizacji zabudowy projektowanej do istniejącej zabudowy z oknami w granicy, na etapie projektowania inwestycji regulują przepisy Prawa budowlanego i Kodeksu cywilnego.

II. Drugie wyłożenie w okresie od 9 sierpnia 2016 r. do 5 września 2016 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 października 2016 r. wpłynęło 5 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4695/VII/16 z dnia 20 października 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Trzy uwagi zostały uwzględnione w całości – tj. uwagi nr: 1, 3 i 5.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 2 z dnia 3 października 2016 r., złożona przez Miejski Zespół Żłobków w Łodzi, dotycząca działki nr 9/22 w obrębie S-1 przy ul. Zachodniej 55a. W ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, 1.2.U – teren zabudowy usługowej, 1.1.Up – teren zabudowy usług publicznych, 1KDY – ciąg pieszo-jezdny i 2KDX – ciąg pieszy.

Składający uwagę prosi o:

- 1) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 2) wykonanie dróg wewnętrznych, stanowiących jednocześnie drogi pożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009

roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (budynek żłobka zaliczony jest do obiektów ZL II), w tym zapewnienie wjazdu od strony ulicy Ogrodowej na wprost planowanej drogi przy sklepie Biedronka – w przedstawionej koncepcji wjazd na działkę przesunięty jest w stosunku do tej drogi, co może utrudniać np. dojazd służb miejskich czy ratunkowych;

- 3) wykonanie ok. 10 stanowisk parkingowych samochodów osobowych dla rodziców dzieci i pracowników żłobka i administracji;
- 4) przełożenie studzienki wodomierzowej dla żłobka nr 16 na jego teren – wg przedstawionej koncepcji (a właściwie wg stanu istniejącego) znajduje się ona już poza granicą działki, a dostęp do niej jest nam niezbędny w każdym czasie i o każdej porze;
- 5) wykonanie ogrodzenia zewnętrznego działki nr 9/22 o wysokości 2,00 m i konstrukcji utrudniającej dostęp na teren żłobka osobom niepowołanym;
- 6) (w tym punkcie uwaga została uwzględniona);
- 7) przeanalizowanie możliwości umieszczenia na istniejącym przyłączy wodnym do budynku hydrantu przeciwpożarowego, w zasięgu którego znaleźć się mogą także inne obiekty w pobliżu.

Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi.

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

Wyjaśnienia:

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wykracza poza zakres możliwych ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie przesądza o realizacji zamierzeń budowlanych, a jedynie ustala ogólne warunki przestrzenne. Plan zachowuje możliwość realizacji wjazdu na wskazany teren od strony ul. Ogrodowej oraz ul. Legionów. W ramach wyznaczonych terenów możliwa jest realizacja drogi stanowiącej drogę pożarową w rozumieniu przepisów odrębnych.

Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wykracza poza zakres możliwych ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie przesądza o realizacji zamierzeń budowlanych, a jedynie ustala ogólne warunki przestrzenne. Projekt planu dopuszcza realizację miejsc postojowych na terenie działki.

Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wykracza poza zakres możliwych ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie przesądza o realizacji zamierzeń budowlanych, a jedynie ustala ogólne warunki przestrzenne. Projekt planu dopuszcza przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wykracza poza zakres możliwych ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie przesądza o realizacji zamierzeń budowlanych, a jedynie ustala ogólne warunki przestrzenne. Projekt planu dopuszcza realizację ogrodzenia terenu na którym zlokalizowany jest budynek żłobka. W ramach ponowienia procedury planistycznej do projektu planu została wprowadzona korekta, polegająca na zmianie zapisów dotyczących zabytków dotyczących ogrodzeń. Zmniejszono ilość regulacji ze względu na przyjęcie przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr XXXVII/966/16 z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj.

Łódzkiego poz. 5588). Plan miejscowy przestał być aktem prawa miejscowego, w którym określa się zasady dotyczące lokalizacji i formy ogrodzeń. Zapisy dotyczące ogrodzeń utrzymano w miejscach o szczególnych wymaganiach funkcjonalno-przestrzennych.

Ad. 7. Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga wykracza poza zakres możliwych ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie przesądza o realizacji zamierzeń budowlanych, a jedynie ustala ogólne warunki przestrzenne. Projekt planu ustala wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Uwaga nr 4 z dnia 3 października 2016 r., złożona przez Telewizję Polską S.A., dotycząca działki nr 24/11 w obrębie P-9 przy ul. Cmentarnej 9/11. W ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowa działka znajduje się w jednostkach oznaczonych symbolami: 2.2.U – teren zabudowy usługowej, 4.1.KS-U – teren komunikacji samochodowej i zabudowy usługowej, 2.2.ZP – teren zieleni urządzonej publicznej, 3KDZ – ulica zbiorcza.

Składający uwagę wyraża sprzeciw wobec planów budowy planowanego przedłużenia ul. Karskiego w przebiegu naruszającym zmodernizowaną część budynku zlokalizowanego na działce.

Składający uwagę informuje, że na przedmiotowej działce znajduje się budynek, który został przebudowany i zmodernizowany. Ponadto Składający uwagę informuje, że: „*Prace te zostały wykonane przy uwzględnieniu aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego na czas ich przeprowadzenia, a który określał przebieg drogi Karskiego przez obszar będący w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Z uwagi na okoliczność, iż część budynku graniczyła z wytyczoną trasą drogi, organ nadzoru nie wydał decyzji na przeprowadzenie prac remontowych w odniesieniu do tej części budynku, wskazując jako przyczynę swego stanowiska bezpośrednie sąsiedztwo części budynku z planowaną drogą. W ówczesnym czasie podjęto czynności budowlano-modernizacyjne obiektu, które stanowiły bardzo poważny nakład finansowy. Poczyniono to w poszanowaniu nie tylko decyzji administracyjnej zezwalającej na te prace, ale i w uwzględnieniu planowanej trasy drogi. Składający uwagę podnosi, iż projekt planu zagospodarowania przestrzennego jednoznacznie narusza uprawnienia TVP S.A. Oddział Terenowy w Łodzi albowiem trasa drogi Karskiego została przesunięta i weszła w obrys w/w budynku w zmodernizowanej części. Zatwierdzenie planu o takiej treści prowadzi do konieczności wyburzenia budynku, a w konsekwencji prowadzi nie tylko do uszczerplenia majątku właściciela rzeczy, ale i do szkody na Jego rzecz. Wartość szkody powiększa co najmniej wartość nakładów poczynionych w związku z remontem i modernizacją w/w obiektu.*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Projekt planu miejscowego uwzględnia lokalizację drogi stanowiącej element systemu transportowego Miasta Łodzi – korytarza komunikacyjnego Modra-Brzóska-Karskiego-Żeligowskiego-Łąkowa na odcinku Zgierska-Mickiewicza. Opracowany projekt przebiegu trasy uwzględnia szereg czynników lokalizacyjnych i stanowi rozwiązanie optymalne. Budowa trasy będzie pociągała za sobą konieczne rozbiórki budynków zlokalizowanych w stosunku do niej kolizyjnie, za co zgodnie z art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przysługuje odszkodowanie.

III. Trzecie wyłożenie w okresie od 4 października 2017 r. do 2 listopada 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 16 listopada 2017 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 7335/VII/17 z dnia 1 grudnia 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1 z dnia 6 listopada 2017 r., złożona przez Union Investment Real Estate GmbH z siedzibą w Hamburgu, dotycząca działek nr 79/1, 84/2, 87/1, 88, 89, 90, 94/2, 95, 98/26, 314/17, 314/21, 314/22, 315/15, 315/33, 315/34, 315/35, 315/36, 315/37, 315/43, 315/44, 315/47, 315/48, 315/49, 315/50 w obrębie B-46. W ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu działki nr 315/33, 315/34, 315/35 znajdują się w jednostkach oznaczonych symbolami: 5.1.KS/ZP – teren parkingu i zieleni urządzonej, 2KDZ – ulica zbiorcza, natomiast działka nr 315/36 w jednostce oznaczonej symbolem 2KDZ – ulica zbiorcza; pozostałe działki wskazane w uwadze zlokalizowane są poza granicami projektu planu.

Składający uwagę wnosi o uwzględnienie potrzeb wynikających z planowanej lokalizacji podziemnego przystanku PKP na trasie tunelu średnicowego oraz projektu stworzenia północnej pierzei ulicy Ogrodowej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Ustalenia szczegółowe projektu planu dla terenu 2KDZ dopuszczają lokalizację podziemnej infrastruktury kolejowej oraz urządzeń technicznych związanych z tą infrastrukturą. Zasięg terenów, na których dopuszczono realizację inwestycji związanych z podziemną infrastrukturą kolejową, uwzględnia postulowany przebieg tunelu wynikający z opracowań zewnętrznych. W związku z powyższym stwierdza się, że ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby wynikające z planowanej lokalizacji podziemnego przystanku PKP na trasie tunelu średnicowego.

W zakresie dotyczącym projektu stworzenia północnej pierzei ulicy Ogrodowej należy podkreślić, że działki wskazane w uwadze, zlokalizowane w granicach projektu planu, stanowią część planowanego pasa drogowego ul. Ogrodowej lub tereny istniejącego parkingu powierzchniowego. Teren 5.1.KS/ZP został przeznaczony na parkingi powierzchniowe, zieleni urządzonej oraz infrastrukturę techniczną zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Parametry działek w granicach terenu 5.1.KS/ZP nie są wystarczające dla realizacji zabudowy.

Działki nr 79/1, 84/2, 87/1, 88, 89, 90, 94/2, 95, 98/26, 314/17, 314/21, 314/22, 315/15, 315/37, 315/43, 315/44, 315/47, 315/48, 315/49, 315/50, obręb B-46 zlokalizowane są poza granicami obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej. Zakres przestrzenny uchwały Nr XLI/805/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej określa załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego planem. Wniesiona uwaga

w zakresie wykraczającym poza granice określone w ww. uchwale jest bezpodstawna i nie może zostać uwzględniona.

Uwaga nr 2 z dnia 7 listopada 2017 r., złożona przez Leroy Merlin Inwestycje Sp. z o.o., dotycząca działki nr 315/49 w obrębie B-46. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest poza granicami projektu planu.

Składający uwagę wnosi o uwzględnienie potrzeb wynikających z planowanej lokalizacji podziemnego przystanku PKP oraz możliwości wydzielenia działek mniejszych niż 10 000 m², co ma umożliwić właściwe zagospodarowanie budynku tzw. Magazynu Bawełny położonego przy ul. Karskiego 5a. Ważna dla Składającego uwagę byłaby też możliwość budowy centrum ogrodniczego na fragmencie istniejącego parkingu położonego na działce o nr ew. 315/49.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienia:

Działka nr 315/49 obręb B-46 zlokalizowana jest poza granicami obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej. Zakres przestrzenny uchwały Nr XLI/805/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej określa załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego planem. Wniesiona uwaga jest bezpodstawna i nie może zostać uwzględniona.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

finansowania.

Nie uwzględniono kosztów budowy fragmentu projektowanej ul. Karskiego (3KDZ) z uwagi na planowaną realizację ww. inwestycji ze środków ogólnomiejских dla korytarza komunikacyjnego Modra-Brzóska-Karskiego-Żeligowskiego-Łąkowa na odcinku Zgierska-Mickiewicza, będący elementem systemu transportowego Miasta Łodzi. Projektowany przebieg ww. drogi nie jest skutkiem sporządzenia planu miejscowego, ponadto obsługa komunikacyjna wyznaczonych w projekcie planu terenów zapewniona jest przez istniejące

ulice, niezależnie od budowy ww. drogi.

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

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Uzasadnienie
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej,
Zachodniej, Legionów i Cmentarnej.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr XLI/805/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej.

Przedmiotem planu, zgodnie z uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 24 ha. Fragment o powierzchni ok. 4,7 ha, zlokalizowany w zachodniej części obszaru, objęty jest planem miejscowym. Obowiązujący dokument planistyczny nie obejmuje zabytkowej zabudowy.

Celem obecnych prac planistycznych było:

- 1) wprowadzenie szczegółowych regulacji dotyczących obiektów zabytkowych: doprecyzowanie przedmiotu ochrony oraz możliwych lub wskazanych przekształceń;
- 2) ochrona układu urbanistycznego obszaru, poprzez kształtowanie jego tkanki w sposób zapewniający kontynuację podstawowych cech kompozycyjnych (m.in. pierzeje ulic, skala i cechy zabudowy) oraz wzbogacenie obszaru o nowe układy przestrzeni publicznych;
- 3) wprowadzenie korytarza dla realizacji systemowych rozwiązań komunikacyjnych (element ciągu ulic: Modra–Brzóska–Karskiego–Żeligowskiego–Łąkowa na odcinku Zgierska–Mickiewicza);
- 4) poprawa stanu środowiska oraz jakości przestrzeni publicznych poprzez zwiększenie udziału terenów zielonych, ochronę istniejącej zieleni, a także kształtowanie przestrzeni publicznych z wysokim udziałem zieleni kompozycyjnej (istniejących i projektowanych szpalerów drzew);
- 5) wyznaczenie terenów pod strategiczne parkingi kubaturowe, dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obszaru oraz umożliwienia zmniejszenia powierzchni parkingów terenowych w przestrzeniach ulic oraz podwórz;
- 6) efektywne zagospodarowanie obszaru oraz podniesienie standardu zamieszkania poprzez wytworzenie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów zabudowy.

Znaczenie dla tożsamości miasta potwierdzają zlokalizowane w granicach opracowania planu zabytkowe obiekty wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ochrony oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których w projekcie planu ustalono zasady zagospodarowania i dopuszczalnych przekształceń. Realizacja tych ustaleń pozwoli na właściwe prowadzenie polityki przestrzennej, dostosowanej do zachowanych na obszarze wartości historycznych. Analizowany obszar cechuje się znacznym stopniem zdegradowania wymagającym działań w zakresie rewitalizacji i nadania temu rejonowi szczególnego prestiżu. Aktywacji terenu mogą pomóc nowe inwestycje w postaci uzupełnień zabudowy oraz założenia parkowego pod roboczą nazwą „Ogrody Karskiego”.

Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach obszaru zdegradowanego

i obszaru rewitalizacji, zgodnie z uchwałą Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. Dla przedmiotowego obszaru uchwałą Nr XXXV/916/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 września 2016 r. przyjęto Gminny Program Rewitalizacji miasta Łodzi, w którym wskazano przedsięwzięcia rewitalizacyjne. Ustalenia projektu planu są spójne z zagospodarowaniem planowanym do realizacji w ramach procesu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Plan miejscowy jest jednym z narzędzi wspierających proces rewitalizacji obszaru.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Przeważająca część obszaru zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym w Studium jako „tereny zabudowy śródmiejskiej (SZ)”. Główną cechą tego terenu jest wielofunkcyjność obejmująca głównie mieszkania i usługi. Dla tego obszaru funkcje, w tym takie jak: rzemiosło usługowe związane z obsługą i infrastrukturą techniczną, uznaje się za dopuszczalne pod warunkiem zachowania norm środowiskowych oraz form dostosowanych do tożsamości miejsca. Projekt planu zachowuje wskazania Studium ponieważ jako przeważającą na obszarze ustala funkcję mieszkaniowo-usługową. Studium postuluje ograniczenie funkcji produkcyjnych i magazynowych, które w projekcie planu również nie są utrzymywane. Dodatkowo Studium wskazuje tereny do objęcia „programem rewitalizacji urbanistycznej i społecznej mającym na celu podniesienie jakości przestrzeni i warunków życia”, co wpisuje się w prowadzone działania rewitalizacyjne, koordynowane z projektem planu.

Niewielki fragment w zachodniej części obszaru zlokalizowany jest w granicach „terenów koncentracji usługowych (UC)”, dla których Studium wskazuje przeznaczenie: „obiekty jak i zespoły obiektów, wymagające wydzielonych terenów i spełniające funkcje ogólnomiejskie”. W tym obszarze plan przewiduje zabudowę usługową i parkingi kubaturowe, co jest zgodne z zapisami Studium, podobnie jak ograniczenie lokalizacji w tym obszarze zabudowy mieszkaniowej.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie centralnej, wyznaczonej w Studium, dla której wskazano m.in. „strefa centralna podlegać będzie głównie procesom rewitalizacji, które umożliwią zarówno zachowanie tożsamości miasta, jak i przyjęcie nowych treści, które wpłyną na poprawę warunków życia, a w konsekwencji określą pożądany odbiór zewnętrzny miasta. Każde z tych działań musi uwzględniać zarówno tożsamość miejsca, jak i poprawę warunków życia i jakość przestrzeni publicznych”. Respektowanie istniejącej tkanki urbanistycznej przy formułowaniu ustaleń planu było jednym z głównych założeń, w związku z powyższym należy uznać, że intencje Studium w tym zakresie również zostały utrzymane.

Studium wskazuje również w obszarze planu inwestycje będącą elementem systemu transportowego Miasta – korytarza komunikacyjnego Modra–Brzóska–Karskiego–Żeligowskiego–Łąkowa na odcinku Zgierska–Mickiewicza (klasa Z). W obszarze planu projektowana droga stanowi przedłużenie istniejącej ul. Karskiego w parametrach drogi zbiorczej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ww. ustawy.

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

W planie ustalono dyspozycje funkcjonalno-przestrzenne uwzględniając w szczególności walory kulturowe obszaru oraz zlokalizowane w jego granicach zabytki. Wprowadzone przekształcenia mają na celu podkreślenie głównych elementów kompozycyjnych (ekspozycja zabytków, pierzeje zabudowy, cenna zieleń, w tym szpalery drzew) oraz poprawę jakości i dostępności terenów (zwiększenie ilości terenów przestrzeni publicznych).

Zapisy planu ograniczają możliwość lokalizowania obiektów dysharmonijnych, które mogłyby zaburzać percepcję pierzei ulicy (miejsca parkingowe, obiekty, wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe), ponadto szczegółowo regulują dopuszczalną kolorystykę i materiały wykończenia.

Plan wskazuje tereny przestrzeni publicznej (drogi, place, parki, ciągi piesze oraz oznaczone na rysunku elementy: podcień, przejście i przejazd bramowy, przejście bramowe), dla których wprowadza dodatkowe wymogi wpływające na podniesienie jakości tych przestrzeni: realizacja nowych nawierzchni utwardzonych z materiałów zapewniających wysoki poziom wykończenia oraz wskazanie kolorystyki malowanych i lakierowanych metalowych tymczasowych obiektów budowlanych.

Regulacje w zakresie lokalizowania miejsc postojowych mają na celu ograniczenie parkowania we wnętrzach podwórz, przy dotrzymaniu wskazanych standardów parkingowych. Dopuszczenie zaspokojenia zapotrzebowania na miejsca postojowe poprzez budowę parkingów kubaturowych w obszarze przyczyni się do ograniczenia funkcji parkingowej w przestrzeniach publicznych, a tym samym poprawy jakości zagospodarowania.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie ustalono parametry możliwej do realizacji zabudowy mające na celu ograniczenie nadmiernej intensywności zagospodarowania, a także określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zapewniający utrzymanie terenów zielonych w granicach każdej działki budowlanej. Wprowadzenie tych ustaleń zapobiega pogorszeniu się stanu elementów przyrodniczych obszaru. Ponadto ustalenia planu utrzymują dwa skupiska zieleni, pełniące ważną rolę w strukturze przyrodniczej miasta: tzw. „ogrody Karskiego” oraz tereny zielone przy kościele pw. Św. Józefa. Strukturę terenów zielonych uzupełniają również nowe tereny zieleni urzędzonej (2.1.ZP, 3.1ZP), wytyczone w oparciu o istniejące skupiska roślinności.

Projekt planu zawiera ustalenia, których realizacja ma bezpośrednio zapobiegać negatywnym oddziaływaniom na środowisko, zakładające wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną, a tym samym likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczenia gleby, wód podziemnych i powietrza atmosferycznego. Wprowadzenie ograniczeń w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zmniejszają szanse powstania w obszarze planu obiektów stanowiących uciążliwość dla otoczenia.

Ochrona istniejących oraz wskazanie realizacji nowych szpalerów drzew wzdłuż ulic

umożliwia ograniczenie hałasu komunikacyjnego oraz emisji pyłów. Szczególnie istotne jest wyeliminowanie lokalnych systemów grzewczych (domowych palenisk), stąd nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza. Ograniczenie emisji hałasu odbywa się poprzez dostosowanie do wymogów przepisów odrębnych, określających dopuszczalne poziomy hałasu określone dla poszczególnych terenów wskazanych w planie.

Wymogi w zakresie gospodarowania wodami określone w planie regulują gospodarkę wodno-ściekową, jednoznacznie wskazując m.in. zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych oraz nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych. Dodatkowo ze względu na sąsiedztwo cmentarza (poza granicami opracowania) wprowadzono strefę ochrony sanitarnej, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności, a także zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Ze względu na specyfikę przeznaczenia terenu w całości pod funkcje nierolnicze i nieleśne (z uwagi na brak ich w obszarze planu) nie wprowadzono wymogów w zakresie gruntów rolnych i leśnych.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W planie wskazano budynki wpisane do rejestru zabytków, a także otoczono ochroną obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które w dużej mierze kształtują charakter obszaru. Wskazanie dopuszczalnych przekształceń części obiektów uwzględnia ich cechy zabytkowe, relacje z nowymi przestrzeniami publicznymi (możliwość realizacji okien na granicy z przestrzenią publiczną), a także aspekt ekonomicznej zasadności podejmowanych działań, w tym konieczności dostosowania do wymogów przepisów odrębnych.

Dostosowanie ustalonych w planie parametrów zabudowy do istniejącej tkanki zabytkowej pozwala na kształtowanie zagospodarowania w sposób uwzględniający walory kulturowe obszaru. Kontynuacja wskazanej formy zabudowy (pierzaje) oraz funkcji (mieszaniowo-usługowa) decydują o utrzymaniu najważniejszych jego cech.

Dodatkowym gwarantem utrzymania ciągłości sposobu kształtowania zabudowy jest wprowadzona strefa ochrony konserwatorskiej, która obejmuje układ urbanistyczny oraz krajobraz kulturowy „Dzielnicy Wiązowa”, a także zachodnie przedpole domów robotniczych wraz z dawną szkołą. Granica strefy wyznaczona została w oparciu o zasięg obszaru ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz o zasięg „strefy ochrony historycznych układów przestrzennych”, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W strefie której obowiązują szczególne warunki realizacji zabudowy bądź zagospodarowania na granicy historycznego podziału (oznaczonego na rysunku planu), realizacja nawierzchni o podwyższonym standardzie, a także zasada wyodrębnienia kondygnacji parteru gzymsem, boniowaniem, odmienną fakturą lub formą, oraz zwieńczenia elewacji, wynikająca z cech zabudowy obszaru jak również zabudowy w jego sąsiedztwie.

Terenem o szczególnych wartościach historycznych jest przestrzeń ul. Cmentarnej. Wprowadzenie ochrony obszaru ul. Cmentarnej ma na celu utrzymanie elementów zagospodarowania takich jak m.in. historycznej nawierzchni oraz elementów zagospodarowania ulicy posiadających cechy historycznie zabytków.

Jednym z wymogów w zakresie opieki konserwatorskiej jest wprowadzenie możliwości

tymczasowego zagospodarowania części działek 4/1, 4/2 i 9/22 warunkowane budową ogrodzenia od strony ul. Ogrodowej. Ogrodzenie o parametrach kontynuujących cechy sąsiadującego ogrodzenia terenu kościoła św. Józefa ma na celu przesłonięcia parkingu. Kolejnym szczególnym wskazaniem jest realizacja ogrodzenia na granicy terenów 1.1.UKR i 1.4.MW/U, które ma oddzielić funkcjonalnie i przestrzennie tereny o różnym charakterze.

Ogrodzenia wskazane do realizacji uwzględniają wymogi uchwały Nr VII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia dla obszaru miasta Łodzi zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Stanowią uzasadnione przegrody w miejscach o szczególnych wymaganiach funkcjonalno-przestrzennych.

Bogactwo nawarstwień kulturowych obszaru podkreśla fakt występowania we wschodniej części obszaru strefy ochrony archeologicznej, wskazanej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

Z uwagi na brak na terenie obszaru planu, nie ustala się wymagań w zakresie dóbr kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan wprowadza wymóg zastosowania do celów grzewczych paliw wysokiej jakości (bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji), co przekłada się bezpośrednio na jakość powietrza obszaru i poprawę warunków bytowych jego użytkowników. Podobną rolę spełnia zwiększenie udziału zieleni (parki, zieleń uliczna), udrożnienia komunikacyjne, a także parkingi strategiczne. Kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu zapewnia zachowanie standardów określonych w przepisach odrębnych. Wprowadzono również ograniczenie możliwości lokalizowania obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

Parametry wyznaczonych terenów dróg spełniają wymagania przepisów odrębnych. W zakresie bezpieczeństwa użytkowania wprowadzono również możliwość zagospodarowania części terenów dróg publicznych (klasy lokalnej i dojazdowej), placów i dróg wewnętrznych bez wyodrębnionych jezdni i chodników. Dopuszczono również zakładanie 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.

Bezpieczeństwo funkcjonowania ciepłociągów gwarantują wprowadzone w planie strefy bezpieczeństwa z zakazami lokalizacji budynków.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Objęcie planem terenu zurbanizowanego w centralnej części Miasta, ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie maksymalnych parametrów zabudowy realnie wpływa wartości gruntów. Nowe drogi i ciągi piesze zwiększają dostępność terenów i możliwości ich zagospodarowania, natomiast realizacja placów i parków podnosi standard i jakość przestrzeni, a tym samym kształtuje wartość nieruchomości zlokalizowanych w obszarze ich oddziaływania. Spełnienie wymogów w zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną prowadzi do poprawy stanu technicznego budynków.

W efekcie realizacji ustaleń planu jakość zagospodarowania zostanie dostosowana do rangi obszaru, zlokalizowanego częściowo na terenie Śródmieścia. Aspiracje wynikające

z atrakcyjnej lokalizacji są obecnie niweczone przez niski standard zabudowy i przestrzeni publicznych.

6. Prawo własności.

Przesądzenia planu w znacznej części dostosowują się do istniejącego układu przestrzennego. Ilość ingerencji we własność prywatną jest ograniczona do minimum koniecznego dla podniesienia jakości przestrzeni nie tylko w skali obszaru, jak również w skali Miasta. W obszarze zlokalizowana jest inwestycja z zakresu systemu komunikacyjnego miasta – przesłuzenie i powiązanie ulic Żeligowskiego i Karskiego (element korytarza komunikacyjnego Modra–Brzóska–Karskiego–Żeligowskiego–Łąkowa na odcinku Zgierska–Mickiewicza).

Wprowadzenie nieprzekraczalnych paramentów zabudowy oraz ograniczeń w zagospodarowaniu uzasadnione jest szczególnymi potrzebami interesu publicznego, cechami układu urbanistycznego oraz wymogami ochrony środowiska.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W planie określono przeznaczenie terenów, zapewniono układ komunikacyjny spełniający wymogi przepisów odrębnych oraz wskazano zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną. Ponadto w planie ustalono maksymalną wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki (40,0 m), a także dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich.

8. Potrzeby interesu publicznego.

W obszarze planu uwzględniono istniejące tereny publiczne, jak również rozbudowano ich strukturę o nowe elementy. Wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych zwiększa dostępność wewnątrz kwartałów i umożliwia efektywne ich zagospodarowanie. Likwidacja obszarów dysharmonijnych przyczyni się do poprawy jakości otoczenia.

Ponadto określono możliwości i wymogi w stosunku do zabudowy zlokalizowanej na styku z przestrzeniami publicznymi (np. wymóg lokalizowania okien od strony przestrzeni publicznych w nowych budynkach). Zapewnia to utrzymanie estetyki i bezpieczeństwa tych przestrzeni. Wysoką jakość przestrzeni publicznych gwarantują zapisy dotyczące materiałów nawierzchni, a także historycznych elementów zagospodarowania (w ul. Cmentarnej).

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono również poprzez regulacje dotyczące infrastruktury technicznej, np. określenie powiązań sieci z układem zewnętrznym, a także zasady lokalizowania infrastruktury technicznej (nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób nie wykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu; dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na innych terenach). Również eliminacja miejsc parkingowych z przestrzeni publicznych wsparta realizacją parkingów kubaturowych może przyczynić się do poprawy renomy przestrzeni oraz zaspokojenia potrzeb parkingowych obszaru.

Plan reguluje dostęp do dróg publicznych terenów wewnątrz kwartałów, również poprzez lokalizację dróg wewnętrznych. Drogi wewnętrzne wyznaczone w planie wskazane są na gruntach będących własnością lub współwłasnością Miasta, a także na działkach o nieustalonej własności, będących w zarządzie Miasta.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Tereny na których plan wskazuje lokalizację infrastruktury technicznej to: tereny dróg publicznych. Ponadto plan dopuszcza lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, a także na terenach nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych, w sposób nie wykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu. Istniejąca sieć ciepłownicza przebiega również przez tereny mieszkaniowo-usługowe, co stanowi istotne ograniczenie w ich użytkowaniu, dlatego w planie dopuszczono lokalizację infrastruktury technicznej również na tych terenach.

W planie wprowadzono ograniczenia wynikające z cech układu urbanistycznego oraz wymogów kompozycyjnych (ekspozycja zabytków): zakaz umieszczania na połaciach dachowych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten w odległości mniejszej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej. Z tych samych względów wprowadzono zasadę lokalizacji masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m.

Realizacja zabudowy zgodnie z planem miejscowym zakłada również możliwość realizacji instalacji niezbędnych dla użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, czyli niezbędnej infrastruktury technicznej.

10. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan wprowadza regulacje z zakresu zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną w tym sieć wodociągową. Uregulowanie kwestii zaopatrzenia w wodę oraz wskazanie powiązań sieci z układem zewnętrznym stanowią podstawowe elementy zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zwiększenie zatrzymywania wody w obszarze zostanie zapewnione poprzez wymóg stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych. Wody te mogą zostać wtórnie wykorzystane na potrzeby gospodarcze. Dodatkowo wprowadzenie regulacji z zakresu gospodarowania ściekami bytowymi (m.in. zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych) stanowi istotny aspekt ochrony wód.

Ze względu na lokalizację w sąsiedztwie cmentarza w planie wprowadzono strefę sanitarną 50,0 m, w której ograniczono możliwość lokalizowania wskazanych obiektów oraz zakazano lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Strefę wyznaczono w oparciu o wymogi przepisów odrębnych³. Na podstawie przeprowadzonych analiz stanu faktycznego stwierdza się, że na dzień prac nad planem w terenie w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Włączenie mieszkańców, użytkowników i inwestorów w prace nad projektem planu odbyło się poprzez:

- 1) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;
- 2) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 16 czerwca do 15 lipca 2015 r., od 9 sierpnia 2016 r. do 5 września 2016 r. oraz od 4 października do 2 listopada 2017 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;
- 3) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniach: 23 czerwca 2015 r., 30 sierpnia 2016 r. oraz 11 października 2017 r.;
- 4) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 5) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;
- 6) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych uwag i wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustosunkowanie się do zgłoszonych wniosków nastąpiło zarządzeniem Nr 7170/VI/14 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 29 września 2014 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był trzykrotnie wykładany do publicznego wglądu. Uwagi złożone w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu były rozpatrzone zarządzeniem Nr 1797/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 sierpnia 2015 r., zmienionym zarządzeniem Nr 2831/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 lutego 2016 r. i zarządzeniem Nr 7447/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 15 grudnia 2017 r., uwagi złożone w wyniku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu były rozpatrzone zarządzeniem Nr 4695/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 października 2016 r. Uwagi złożone w wyniku trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu były rozpatrzone zarządzeniem Nr 7335/VII/17 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 1 grudnia 2017 r.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. W trakcie prac nad planem analizowane były rozwiązania wariantowe.

W przeważającej części obszaru planu występuje jednorodna struktura przeznaczenia terenu, wynikająca z historycznego zagospodarowania, którą stanowi XIX-wieczna zabudowa mieszkaniowa z usługami. Z zabudowy tej wyróżnia się tkanka zabytkowa przy ul. Ogrodowej w postaci domów rodzinnych oraz budynku kościoła wraz z obiektami towarzyszącymi. Mając na uwadze potrzeby mieszkańców, w pierwotnej wersji planu zaproponowany był centralnie park, którego powierzchnia w obecnej wersji została

zwiększona do ok. 3,3 ha (tzw. „Ogrody Karskiego”). Radykalne powiększenie zieleni na tym terenie było następstwem przyjęcia uwag mieszkańców do wyłożonej wcześniejszej wersji projektu planu.

Analizując obszar planu, ustalono, że największym deficytem tego terenu są parkingi, które zaprojektowane zostały w dwóch zespołach: jako niezbędne do realizacji (w przeważającej części terenu) oraz jako możliwe do realizacji (zamiennie jest funkcja usługowa) na skrzyżowaniu ulic Ogrodowej, Cmentarnej i projektowanej trasy Karskiego. Realizowana rewitalizacja zabytkowych zespołów rodzinnych wskazała na brak możliwości realizacji stanowisk postojowych na ich terenie, co skutkowało koniecznością lokalizacji parkingu 2.2.KS. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m.in. przez: organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania przestrzeni, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta, mając na uwadze fakt, że analizowany obszar cechuje się znacznym stopniem zdegradowania, wymagającym działań w zakresie rewitalizacji i nadania temu rejonowi szczególnego prestiżu.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) utrzymanie obecnego systemu komunikacyjnego oraz uzupełnienie go o nowe elementy (komunikacja piesza w postaci ciągów 1KDX-3KDX, dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW oraz drogi publicznej 2KDD) w optymalny sposób powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym w sposób zapewniający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 2) zróżnicowanie struktury funkcjonalnej, poprzez ustalenie na tym terenie funkcji mieszkaniowej, usługowej, parkingów kubaturowych, zieleni urządzonej, placów publicznych i ciągów pieszych;
- 3) zastosowanie optymalnych, dla zabudowy śródmiejskiej strefy centralnej, wskaźników intensywności zabudowy, mających na celu prawidłowe wykorzystanie przestrzeni;
- 4) wskazanie skomunikowania drogami rowerowymi, umożliwiające ich realizację;
- 5) uzupełnienie zespołów istniejącej zabudowy obiektami nawiązującymi do nich formą, skalą i sposobem wykończenia z możliwością przeobrażeń funkcyjnych w zależności od kształtowania się mechanizmów rynkowych.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXVI/1415/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2013 r. dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej nie

przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium. Tym samym zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium. W przeważającej części obszaru planu miejscowego Studium przewidywało zabudowę śródmiejską (SZ), zlokalizowaną w szczególności w strefie centralnej i w obszarze śródmieścia funkcjonalnego, a w zachodniej części obszaru planu – tereny koncentracji usługowych (UC).

W części obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązuje Uchwała Nr LXXXIII/1858/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2002 r. zmieniająca miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Cmentarnej i projektowanego przebiecia ulicy Gen. L. Żeligowskiego. Z uwagi na potrzeby mieszkańców w zakresie terenów zielonych, plan ten nie spełnia wymogów, proponując zabudowę zlokalizowaną w północnej i zachodniej części obszaru.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe dochody generowane przez nowe zagospodarowanie wynikają ze sprzedaży nieruchomości będących własnością GMŁ natomiast największym obciążeniem dla budżetu miasta będzie nabycie i przygotowanie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, a także roszczenia odszkodowawcze dotyczące przestrzeni publicznych.

W prognozie wykazano koszty nabycia nieruchomości pod drogę 3KDZ natomiast nie uwzględniono kosztów budowy drogi 3KDZ, gdyż droga ta jest częścią ciągu komunikacyjnego Modra – Brzóska – Karskiego – Żeligowskiego – Łąkowa odc. Zgierska – Mickiewicza będącego elementem systemu transportowego Miasta Łodzi.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Szacunkowe wydatki, jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu – w miarę realizacji kolejnych etapów przebudowy układu komunikacyjnego, uzbrojenia terenów czy realizacji zabudowy.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z wyczerpaniem wymogów proceduralnych związanych ze sporządzeniem planu, stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Łodzi przedstawia Radzie Miejskiej w Łodzi projekt niniejszej uchwały.

Zastępca Dyrektora
ds. Projektowania

dr inż. arch. Aneta Tomczak

**STARBNIK MIASTA
ŁODZI**

Łódź, dnia 13 grudnia 2017 r.

DFP-Bd-II.3024.130.2017

458(2P4) MIEJSKA PRACOWNIA
URBANISTYCZNA W ŁODZI

14. 12. 2017
Dz. 92/10
Podpis o.g.

Pan
Robert Warsza
Dyrektor
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi

W związku z pismem z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie zajęcia stanowiska lub zaparafowania projektu uchwały w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ogrodowej, Zachodniej, Legionów i Cmentarnej* informuję, że przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

W związku z tym, że skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie 3,5 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu, powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.


Krzysztof Mączkowski