

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2019 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i plk. Berka Joselewicza.

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 2019 r. poz. 506, 1309 i 1571) 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 i 1524) Rada Miejska w Łodzi

uchwała, 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: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i plk. Berka Joselewicza, 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” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 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 powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

- 1) cechy historyczne zabytku – elementy zabytku stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) działka narożna – działka budowlana granicząca z przestrzenią publiczną od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 4) elewacja frontowa – elewacja budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 5) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 6) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 7) instalacja artystyczna – konstrukcja przestrzenna realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - d) zewnętrznej izolacji termicznej ścian i okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;

- 11) linia zabudowy pierzejowej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii wyłącznie w przypadku występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie istniejącego budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy na działce sąsiedniej;
- 12) linia zabudowy równoległa – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 10 m;
- 13) linia zabudowy eksponowanej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, względem której zakazuje się sytuowania budynków zwróconych w kierunku tej linii ścianą bez okien i drzwi w odległości mniejszej niż 10 m od tej linii;
- 14) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 15) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 16) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących, takie jak dobudowa: ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 17) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 18) przeznaczenie terenu – 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 budowlanej,
 - 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;
- 19) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 20) system NCS – system opisu barw publikowany w postaci wzorników kolorów, służący usystematyzowaniu kolorów przez nadanie im symboli składających się z liter „NCS S” i czterech cyfr, przy czym, dla kolorów chromatycznych – dwie pierwsze cyfry oznaczają zawartość czerni, dwie kolejne oznaczają stopień chromatyczności, czyli poziom nasycenia kolorem, natomiast kolejna litera Y, R, B lub G przynależność do palety barw (Y – żółcień, R – czerwienie, B – błękity, G – zielenie), a dla kolorów achromatycznych cztery cyfry oznaczają stosunek zawartości czerni do bieli, natomiast litera N przynależność do palety barw neutralnych;
- 21) system RAL – system opisu barw publikowany w postaci wzorników kolorów, służący usystematyzowaniu kolorów przez nadanie im symboli składających się z liter „RAL”

i czterech cyfr, z których dwie pierwsze cyfry oznaczają przynależność koloru do grupy barw (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych, itd.);

- 22) szpaler drzew – kompozycja przestrzenna zieleni wysokiej polegająca na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 23) 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;
- 24) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 25) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 26) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – wskaźnik określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wskaźnik powierzchni zabudowy – wskaźnik określający udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej, w ich obrysie zewnętrznym, w powierzchni tej działki;
- 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 o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i infrastruktury technicznej;
- 30) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych,
 - b) tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim, w tym zaspokajającej potrzeby mieszkaniowe ludności,
 - c) rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości;

- 2) tereny oznaczone symbolami: 1MW/U, 9MW/U, 12MW/U, 19MW/U, 21MW/U, 28MW/U, 30MW/U zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
 - zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - 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,
 - urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, wyłącznie w następujących przypadkach:
 - budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w obowiązującej linii zabudowy,
 - budynek stanowi garaż wielopoziomowy lokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 2MW/U w strefie wyznaczonej na rysunku planu,
 - c) nakaz sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki, bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku, gdy budynek stanowi zabudowę frontową lokalizowaną w linii zabudowy pierzejowej, z zastrzeżeniem wyłączeń wynikających z definicji linii zabudowy pierzejowej,
 - d) zakaz lokalizacji budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy granicy z działką drogową,
 - e) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - f) 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, natomiast pozostałe roboty budowlane, gdy wynikają z konieczności doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy do parametrów określonych w planie lub rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, bez konieczności sytuowania w obowiązującej linii zabudowy, równoległej linii zabudowy, linii zabudowy pierzejowej lub linii zabudowy eksponowanej;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,

b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy wyłącznie kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 3,0,

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

- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy, natomiast pozostałe roboty budowlane, gdy wynikają z konieczności doprowadzenia do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesienia standardów jakości użytkowania,

- nie osiągającej minimalnej intensywności albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy lub 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 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;

6) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) nakaz ukształtowania wskazanych na rysunku planu elewacji budynków istniejących wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji oraz wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, witryn lub detalu architektonicznego, a w przypadku braku możliwości zachowania zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:

- montaż instalacji artystycznej lub wykonanie muralu,
- zagospodarowanie zielenią,

b) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku, jak:

- schody, pochylnia, podest, rampa, zewnętrzna izolacja termiczna ścian lub okładziny elewacyjne – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
- zadaszenie, łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

c) dopuszczenie wycofania części elewacji frontowej budynku, sytuowanego wzdłuż linii zabudowy pierzejowej wyłącznie w miejscu usytuowania podcieni lub loggii;

7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków nie będących zabytkami:

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: tynk, kamień, beton architektoniczny, metal, ceramika budowlana, drewno, szkło,
- kolorów dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki lub ślusarki naturalnej kolorystyki drewna lub metalu albo odcieni koloru szarego, grafitowego, brązowego, białego lub czarnego,

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

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- dachówki w kolorze ceglonym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione powyżej, jeśli dotyczy to wyłącznie:

- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

8) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, instalacje techniczne, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych lub na ogrodzeniach graniczących z przestrzenią publiczną wyłącznie jako wbudowanych w ścianę elewacji lub ogrodzenie, wykonanych w barwie elewacji lub ogrodzenia albo w kolorze grafitowym – odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- c) dopuszczenie lokalizacji masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 24,0 m,
- d) 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,
- e) nakaz oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

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

1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:

- a) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KDZ i KDD,

- b) tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczone symbolem ZP,
- c) tereny ciągów pieszych publicznych, oznaczone symbolem KDX;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji instalacji artystycznych w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenu;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych służących organizowaniu uroczystości i wydarzeń plenerowych związanych z kulturą, sportem i rekreacją, demontowanych po ich zakończeniu;
- 6) nakaz zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 2KDD, 6KDD, 7KDD, 2KDX, 3KDX, 11ZP, 14ZP, 23ZP jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie na miejscu nadmiaru wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone symbolami: MW/U, MW, U oraz UKR/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o intensywności emisji spełniającej wymagania standardów jakości powietrza;
- 6) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) prowadzenie gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 8) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej w terenach zieleni urządzonej publicznej oznaczonych symbolem ZP oraz w strefach o zwiększonym udziale zieleni wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków – rzymskokatolicki kościół parafialny p.w. Dobrego Pasterza, oznaczony na rysunku planu symbolem E1, dla którego ustala się ochronę, poprzez:
- a) nakaz trwałego zachowania zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) nakaz uwzględnienia cech historycznych zabytku przy prowadzeniu robót budowlanych, z dopuszczeniem:
 - odtworzenia cech historycznych zabytku oraz historycznych elementów otoczenia, w tym ogrodzenia, które uległy zniszczeniu,
 - zmian w cechach historycznych, polegających na realizacji zewnętrznych elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, podest, pochylnia, urządzenia dla niepełnosprawnych,
 - c) zakaz realizacji zabudowy w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian w cechach historycznych, o których mowa w lit. b;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 9.1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w rozdziale 3.

2. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wynoszących dla linii kablowych o napięciu 15 kV – do 1 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej wynoszących dla przewodów o średnicy do Dn 150 mm – do 2,0 m od zewnętrznej krawędzi przewodu;
- 4) w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje;
- 5) 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 odprowadzania ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów, wskazanych na rysunku planu, określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

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

- 1) struktura układu komunikacyjnego:
 - a) podstawowy układ komunikacyjny – drogi publiczne zbiorcze zapewniające powiązania międzydzielnicowe komunikacji kołowej:
 - 1KDZ (poszerzenie ul. Łagiewnickiej),
 - 2KDZ (ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość”),
 - 3KDZ (ul. Zawiszy Czarnego),
 - 4KDZ (ul. Franciszkańska),
 - b) wewnętrzny układ komunikacyjny – drogi publiczne dojazdowe:
 - 1KDD (poszerzenie na łuku ul. Spacerowej),
 - 2KDD (ul. Pasterska),
 - 3KDD, 4KDD, 5KDD (ul. Młynarska),
 - 8KDD i 9KDD (poszerzenie ul. Płk. Berka Joselewicza),
 - c) układ powiązań wewnątrzkwartałowych:
 - 6KDD i 7KDD – drogi publiczne dojazdowe,
 - 1KDW – droga wewnętrzna,
 - 1KDX, 2KDX i 3KDX – publiczne ciągi piesze,
 - drogi oraz dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenie zieleni urządzonej publicznej, oznaczonym symbolem 23ZP;
- 2) podział funkcjonalny układu komunikacyjnego:
 - a) ulice wymienione w pkt 1 lit. a – wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego,

- b) ulice i tereny komunikacji wymienione w pkt 1 lit. b i c – wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego, stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku;
- 3) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych, drogi wewnętrznej i publicznych ciągów pieszych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających, zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
- 4) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogowego minimum 5 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

§ 12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dotyczącą nowych budynków:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań – minimum 1 miejsce na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – minimum 0,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni lokalu użytkowego;
- 2) dla rowerów:
 - a) dla mieszkań – minimum 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla usług – minimum 0,5 stanowiska na każde 100 m² powierzchni lokalu użytkowego.

2. Nakazuje się wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów określać proporcjonalnie względem jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do liczby całkowitej.

3. Nakazuje się dla budynków wielofunkcyjnych zapewnienie liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów równej sumie miejsc dla każdej z funkcji.

4. Na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 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 wyjątkiem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg, w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, niż drogi:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej i szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;

- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów;
- 5) określa się warunki powiązań infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:
 - a) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa Dn 800 zlokalizowana w ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość”,
 - b) podstawowe odbiorniki ścieków komunalnych – kolektor ogólnospławny IV biegnący wzdłuż rzeki Bałutki, poza granicami obszaru objętego planem oraz kolektor ogólnospławny IVa zlokalizowany w ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość” i ul. Łagiewnickiej,
 - c) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 300 zlokalizowany w ul. Franciszkańskiej oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 150,
 - d) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 150 zlokalizowane w ul. Płk. Berka Joselewicza oraz rurociągi wody gorącej 2 x Dn 125 zlokalizowane w ul. Pasterskiej,
 - e) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Źródłowa 110/15 kV oraz Rejonowy Punkt Zasilania Drewnowska 110/15 kV.

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

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

- 1) dróg publicznych;
- 2) zieleni urządzonej publicznej;
- 3) ciągów pieszych;
- 4) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) 1MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 9MW/U, 16MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 25MW/U, 26MW/U, 28MW/U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 65%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,9, maksimum 2,5,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 10%,

b) 2MW/U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 60%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,6, maksimum 3,0,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 15%,

c) 3MW/U, 10MW/U, 20MW/U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 40%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,6, maksimum 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 25%,

d) 12MW/U, 19MW/U, 30MW/U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej narożnej – maksimum 75%,
- powierzchnia zabudowy pozostałych działek budowlanych – maksimum 60%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej narożnej – minimum 1,2, maksimum 4,5,
- intensywność zabudowy pozostałych działek budowlanych – minimum 0,9, maksimum 3,0,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej narożnej – minimum 5%,
- powierzchnia biologicznie czynna pozostałych działek budowlanych – minimum 15%;

2) parametry kształtowania zabudowy na terenie:

- a) 1MW/U, 7MW/U, 9MW/U:

- wysokość zabudowy frontowej: minimum 10 m, maksimum 15 m,
- wysokość zabudowy innej niż frontowa: maksimum 15 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych – maksimum 4 m,
- dachy zabudowy frontowej: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
- dachy zabudowy innej niż frontowa: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,
- kalenica główna dachów zabudowy frontowej – równoległa do linii zabudowy pierzejowej lub obowiązującej,

b) 2MW/U:

- wysokość zabudowy: minimum 10 m, maksimum 35 m, przy czym dla garażu wielopoziomowego sytuowanego w strefie wyznaczonej na rysunku planu – maksimum 6 m,

- dachy: płaskie,

c) 3MW/U, 20MW/U:

- wysokość zabudowy: minimum 10 m, maksimum 18 m,

- dachy: płaskie,

d) 6MW/U, 16MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 25MW/U, 26MW/U, 28MW/U:

- wysokość zabudowy frontowej: minimum 10 m, maksimum 18 m, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 21MW/U od strony drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD – maksimum 15 m,

- wysokość zabudowy innej niż frontowa: maksimum 18 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych – maksimum 4 m,

- dachy zabudowy frontowej: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,

- dachy zabudowy innej niż frontowa: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,

- kalenica główna dachów zabudowy frontowej – równoległa do linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej,

e) 10MW/U, 12MW/U, 19MW/U, 30MW/U:

- wysokość zabudowy frontowej: minimum 10 m, maksimum 21 m,

- wysokość zabudowy innej niż frontowa: maksimum 21 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych – maksimum 4 m,

- dachy zabudowy frontowej: płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,

- dachy zabudowy innej niż frontowa: płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 25°,

- kalenica główna dachów zabudowy frontowej – równoległa do linii zabudowy pierzejowej, obowiązującej lub równoległej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolami 3MW/U i 20MW/U zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 5 punktów procentowych w przypadku nasadzenia odpowiedniej ilości drzew liściastych o obwodzie pnia wynoszącym minimum 30 cm, mierzonym na wysokości 1 m, zgodnie z zasadą, że jedno drzewo zastępuje 45 m² terenu biologicznie czynnego,

b) dopuszczenie zwiększenia maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy działki budowlanej i intensywności zabudowy działki budowlanej w przypadku realizacji garażu towarzyszącego zabudowie o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu:

- powierzchni zabudowy do 100%,

- intensywności zabudowy o 0,5,

c) nakaz realizacji podcieni bez pionowych elementów konstrukcyjnych budynku, w strefach wyznaczonych na rysunku planu, w terenach oznaczonych symbolami:

6MW/U, 16MW/U, 19MW/U i 25MW/U, stanowiących ogólnodostępne ciągi piesze przebiegające przez podcienia w obrysie obiektu budowlanego, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,

d) nakaz realizacji lokali usługowych w parterach nowych budynków od strony elewacji frontowych sytuowanych w pierzei Rynku Bałuckiego, na terenie oznaczonym symbolem 12MW/U,

e) nakaz zachowania bruku kamiennego w podwórzcu i przejazdach bramowych lub wykorzystania go w zagospodarowaniu działki.

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

1) 1MW/U, 7MW/U, 16MW/U, 30MW/U:

- a) powierzchnia działki – minimum 400 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 15 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°;

2) 3MW/U, 20MW/U:

- a) powierzchnia działki – minimum 2000 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°;

3) 2MW/U:

- a) powierzchnia działki – minimum 1300 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 25 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°;

4) 6MW/U, 25MW/U, 26MW/U:

- a) powierzchnia działki – minimum 700 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 20 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°;

5) 9MW/U, 10MW/U, 12MW/U, 19MW/U, 21MW/U, 22MW/U, 28MW/U:

- a) powierzchnia działki – minimum 500 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 20 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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) 15MW, 27MW, 29MW:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 30%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,4, maksimum 2,2,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 40%,

b) 17MW, 18MW:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 50%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,9, maksimum 4,7,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 20%,

c) 24MW:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 20%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,4, maksimum 1,6,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy: minimum 10 m, maksimum 35 m,

b) dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolami: 15MW, 24MW, 27MW i 29MW zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 5 punktów procentowych w przypadku nasadzenia odpowiedniej ilości drzew liściastych o obwodzie pnia wynoszącym minimum 30 cm, mierzonym na wysokości 1 m, zgodnie z zasadą, że jedno drzewo zastępuje 45 m² terenu biologicznie czynnego,

b) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

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

1) 15MW, 17MW, 18MW, 24MW:

a) powierzchnia działki – minimum 800 m²,

b) szerokość frontu działki – minimum 15 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°;

2) 27MW i 29MW:

a) powierzchnia działki – minimum 2000 m²,

b) szerokość frontu działki – minimum 25 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) 4U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 70%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,35, maksimum 1,4,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 5%,

b) 13U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 40%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,6, maksimum 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 5%;

- 2) parametry kształtowania zabudowy na terenie:

a) 4U:

- wysokość zabudowy: maksimum 8 m,
- dachy płaskie,

b) 13U:

- wysokość zabudowy: minimum 10 m, maksimum 26 m,
- dachy płaskie;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

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

- 1) 4U:

- a) powierzchnia działki – minimum 650 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 15 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°;

- 2) 13U:

- a) powierzchnia działki – minimum 3000 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 40 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85° – 90°.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem UKR/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usług kultu religijnego,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) 5UKR/U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 30%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,15, maksimum 0,6,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 30%,

b) 8UKR/U:

- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – maksimum 20%,
- intensywność zabudowy działki budowlanej – minimum 0,25, maksimum 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy na terenie:

a) 5UKR/U:

- wysokość zabudowy – maksimum 8 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 20°,
- kalenica główna – prostopadła do ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość”, oznaczonej symbolem 2KDZ;

b) 8UKR/U:

- wysokość zabudowy: dla budynku kościoła – maksimum 26 m, a dla pozostałych budynków – maksimum 15 m,
- dachy: dla budynku kościoła – półszczytowe o kącie nachylenia połaci do 60°, a dla pozostałych budynków – płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 60°,
- kalenica główna dachu budynku kościoła – prostopadła do ul. Pasterskiej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji poza liniami zabudowy wiat i zadaszeń służących organizowaniu uroczystości plenerowych,
- b) zakaz stosowania nawierzchni z asfaltu, litego betonu i płyt betonowych o wymiarach większych niż 0,5 x 0,5 m,
- c) zakaz lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.

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

1) 5UKR/U:

- a) powierzchnia działki – minimum 850 m²,
- b) szerokość frontu działki – minimum 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – $85^{\circ} - 90^{\circ}$;

2) 8UKR/U:

a) powierzchnia działki – minimum 4000 m^2 ,

b) szerokość frontu działki – minimum $30,0 \text{ m}$,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – $85^{\circ} - 90^{\circ}$.

§ 20. 1. Dla terenów zieleni urządzonej publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi rowerowe,

b) infrastruktura techniczna,

c) drogi, dojścia i dojazdy na terenie oznaczonym symbolem 23ZP.

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem 14ZP nakaz realizacji ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego łączącego ul. Zawiszy Czarnego i ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość”;

2) dla terenu oznaczonego symbolem 23ZP nakaz realizacji ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego łączącego ul. Zawiszy Czarnego i ul. płk. Berka Joselewicza.

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

1) powierzchnia działki – minimum 1000 m^2 ;

2) szerokość frontu działki – minimum 10 m ;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – $85^{\circ} - 90^{\circ}$.

§ 21. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ i KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi rowerowe,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ – ul. Łagiewnicka (odcinek między ulicami: Spacerowa – Organizacji „Wolność i Niezawisłość”):

a) klasę Z – zbiorcza,

b) szerokość między granicą obszaru objętego planem a wschodnią linią rozgraniczającą – zmienna od $3,1 \text{ m}$ do $5,7 \text{ m}$, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ – ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość” (odcinek między ulicami: Łagiewnicka – Franciszkańska):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 14,5 m do 18,5 m, z poszerzeniem przy ulicy Łagiewnickiej oraz ulicy Franciszkańskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDZ – ul. Zawiszy Czarnego (odcinek między ulicami: Łagiewnicka – Franciszkańska):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,3 m do 17,6 m, z poszerzeniem przy ulicy Łagiewnickiej oraz ulicy Franciszkańskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej symbolem 4KDZ – ul. Franciszkańska (odcinek między północną i południową granicą obszaru objętego planem):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość między wschodnią linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem – zmienna od 12,2 m do 14,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDD – ul. Spacerowa (poszerzenie na łuku drogi):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) wymiary narożnego ścięcia 5,0 m x 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDD – ul. Pasterska (odcinek od północnej granicy obszaru objętego planem do ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość”):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 11,2 m do 12,1 m, z poszerzeniem przy ulicy Organizacji „Wolność i Niezawisłość” i przy północnej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDD – ul. Młynarska (odcinek między ulicami: Pasterska – Organizacji „Wolność i Niezawisłość”):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 14,3 m do 15,1 m, z poszerzeniem przy ulicy Organizacji „Wolność i Niezawisłość”, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej symbolem 4KDD – ul. Młynarska (odcinek między ulicami: Organizacji „Wolność i Niezawisłość” – Zawiszy Czarnego):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,9 m do 15,3 m, z poszerzeniem przy ulicy Organizacji „Wolność i Niezawisłość” i przy ulicy Zawiszy Czarnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej symbolem 5KDD – ul. Młynarska (odcinek między ulicami: Zawiszy Czarnego – płk. Berka Joselewicza):
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,9 m do 14,4 m, z poszerzeniem przy ulicy Zawiszy Czarnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej symbolem 6KDD – ulica projektowana:

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,2 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej symbolem 7KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 10,2 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej symbolem 8KDD – ul. płk. Berka Joselewicza:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem a północną linią rozgraniczającą – 3,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej symbolem 9KDD – ul. płk. Berka Joselewicza:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość między granicą obszaru objętego planem a północną linią rozgraniczającą – zmienna od 2,6 m do 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) droga rowerowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się dla drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 1KDW – szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 6,0 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenów ciągów pieszych publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciągi piesze publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1KDX – szerokość między granicą obszaru objętego planem a południową linią rozgraniczającą – zmienna od 0,0 m do 7,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ciągów pieszych, oznaczonych symbolami 2KDX i 3KDX – szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA
Wojciech Kosicki

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Robert Koleczyński

Z-CA DYREKTORA
Biura Architektury Miasta

Magdalena Wiśniewska

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

RADCA PRAWNY

Anna Onak-Mirowska

20.08.2019
GŁÓWNY SPECJALISTA

(Strona 22)

Joanna Recharńska

26.08.2019

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania
mgr inż. arch. Danuta Lipińska

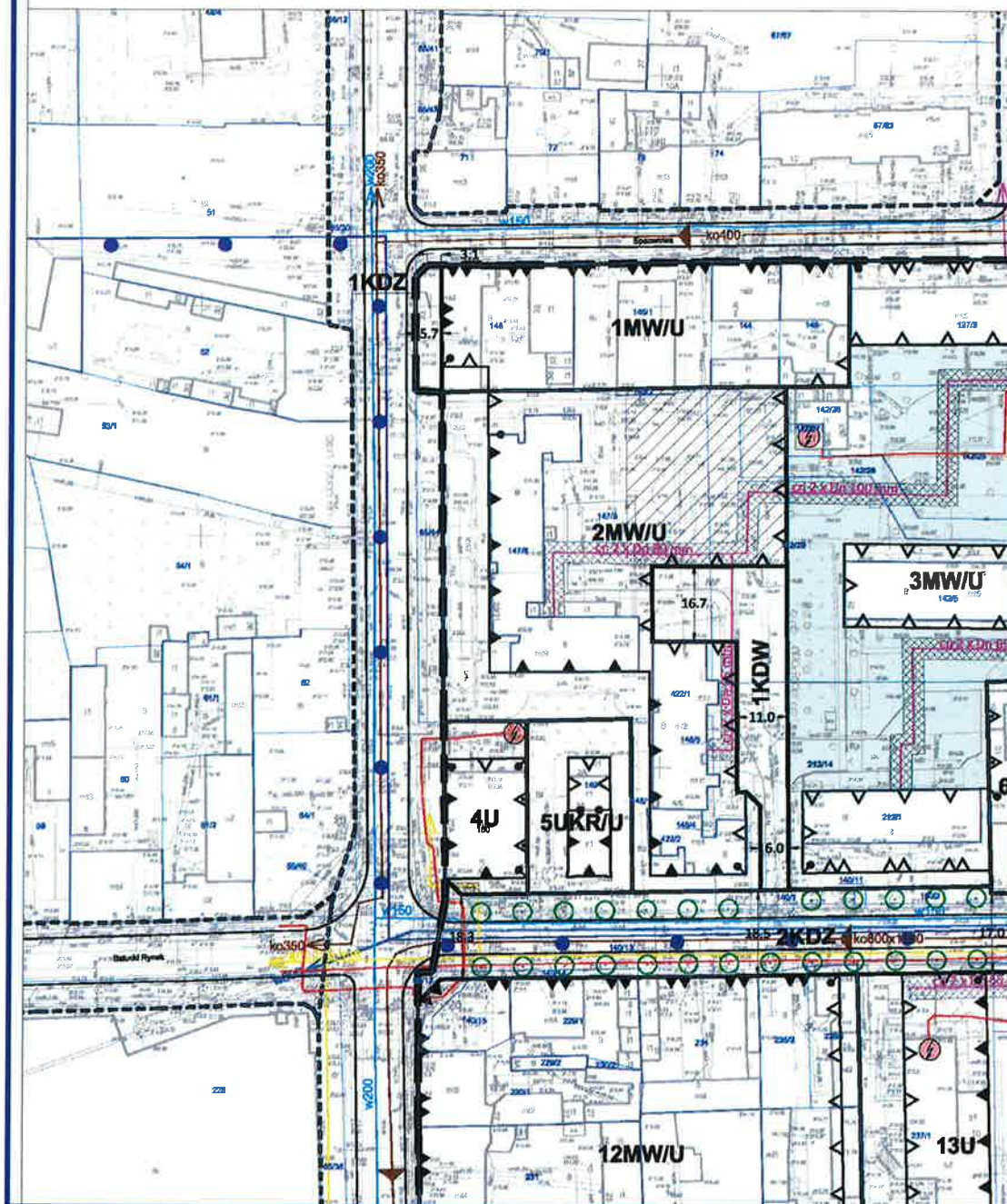
Główny Projektant

X Mariukońska
mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska
12.08.2019 r.

Kamila Wałęska
RADCA PRAWNY

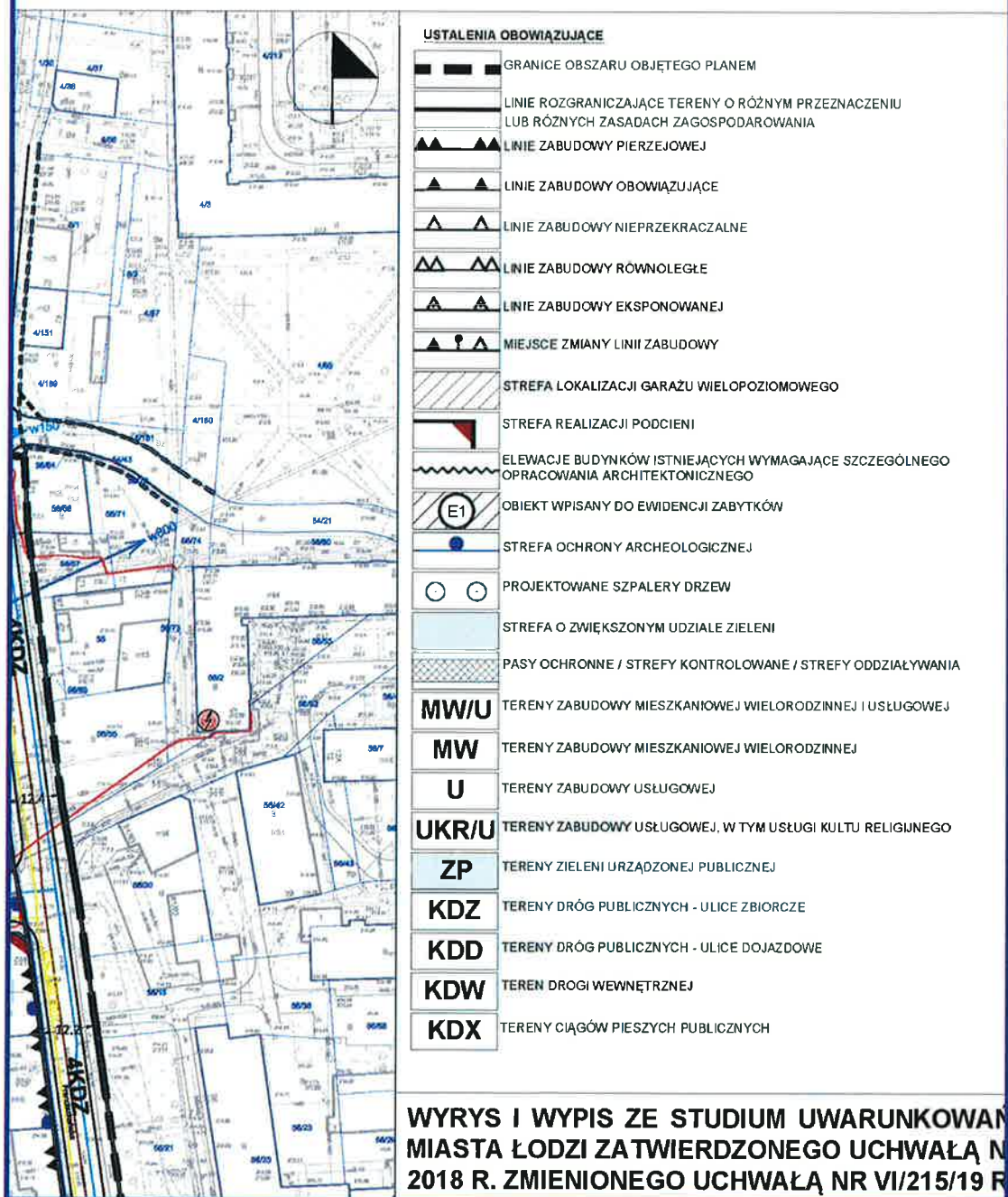
ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNE



ARKUSZ 3


JONIE ULIC: ŁAGIEWNICKIEJ, SPACEROWEJ, PASTERSKIEJ,



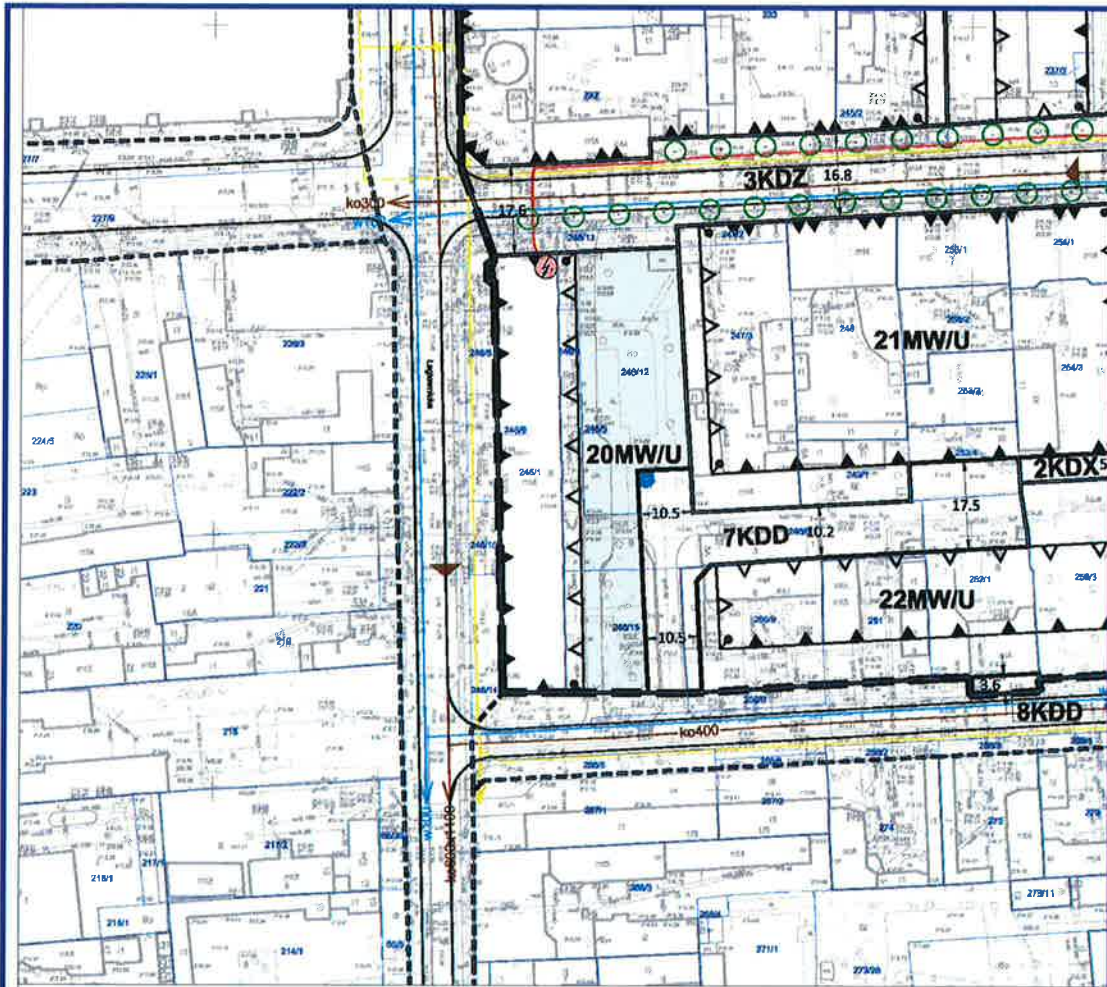
ARKUSZ 4

FRANCISZKAŃSKIEJ I PŁK. B. JOSELEWICZA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	PROJEKTOWANE JEZDNIЕ
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
	ISTNIEJĄCE KANAŁY OGÓLNOŚPŁAWNE
	PROJEKTOWANE KANAŁY OGÓLNOŚPŁAWNE
	ISTNIEJĄCE SIECI CIEPŁOWNICZE
	ISTNIEJĄCE SIECI CIEPŁOWNICZE MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY
	PROJEKTOWANE SIECI CIEPŁOWNICZE
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA MOGĄCE WYMAGAĆ PRZEBUDOWY
	PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCE KABLE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 KV
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
R LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA
ADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 6 MARCA 2019 R.

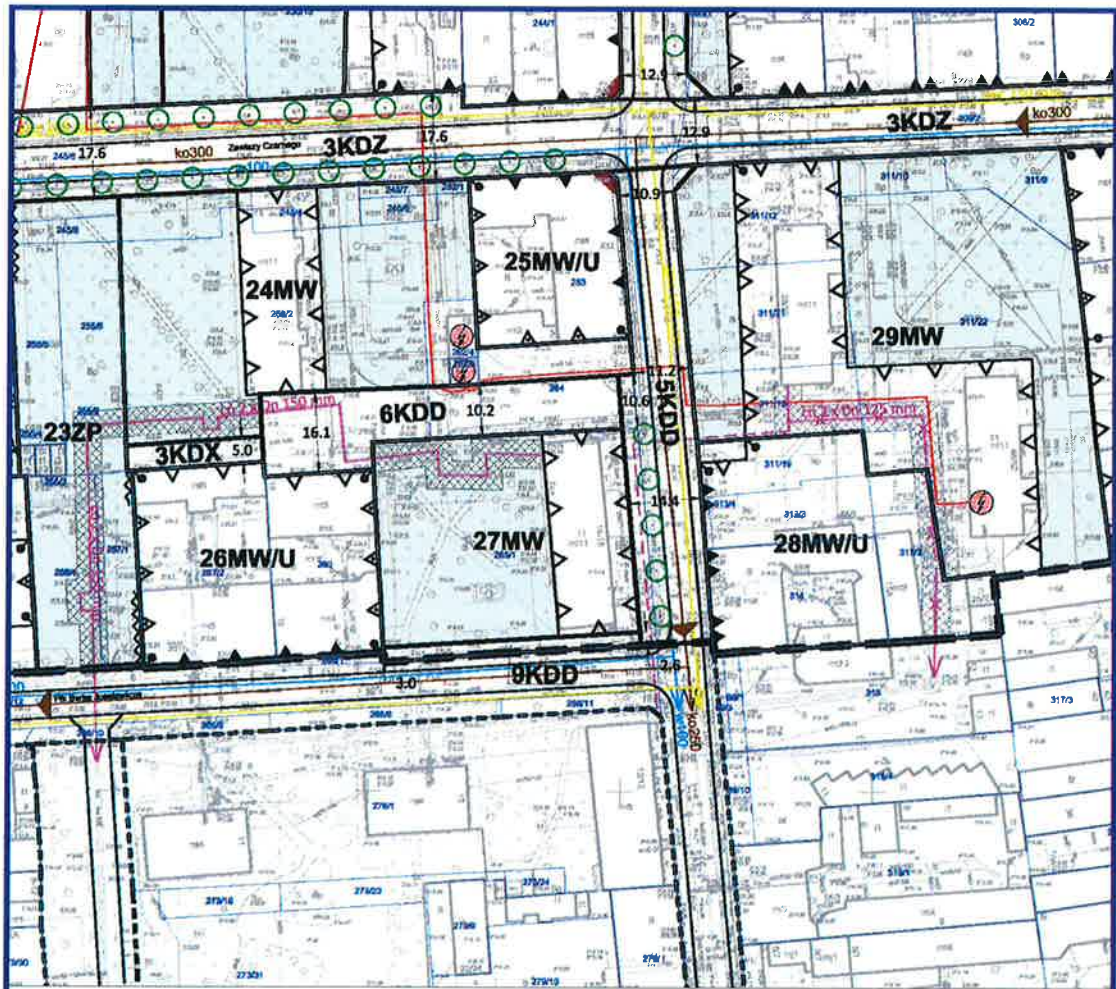


- A - OZNACZENIE TERENU
- B - MINIMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
- C - WYJĄTKI DLA MINIMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (m)
- D - MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m)
- E - WYJĄTKI DLA MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY (m)
- F - MINIMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
- G - WYJĄTKI DLA MINIMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- H - MAKSYMALNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
- I - WYJĄTKI DLA MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- J - MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY (%)
- K - WYJĄTKI DLA MAKSYMALNEJ POW. ZABUDOWY (%)
- L - MINIMALNA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA (%)
- M - WYJĄTKI DLA MIN. POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ (%)

Suma powierzchni terenów	114 961 m ²
Projektowana minimalna intensywność	0,51
Projektowana maksymalna intensywność	1,76

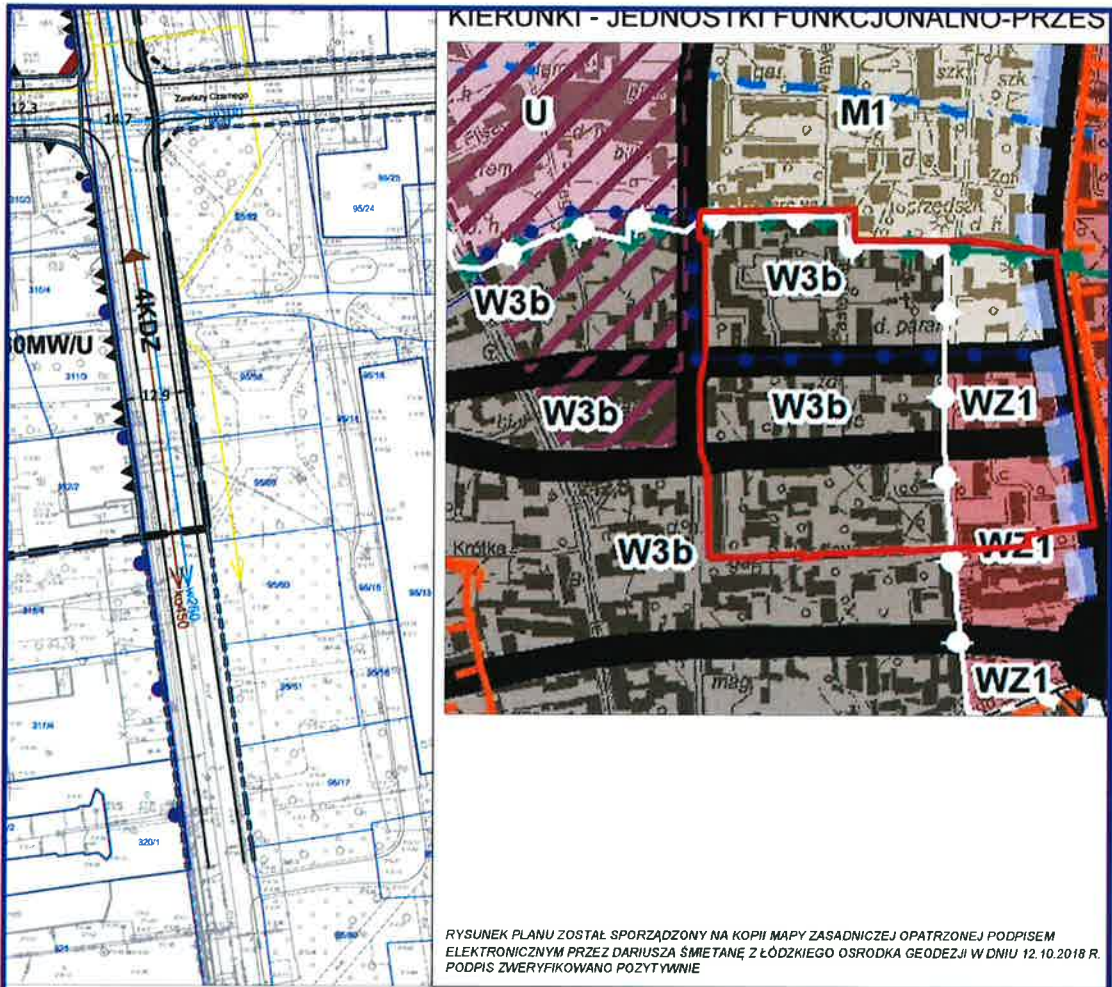
A		1MW/U		2MW
B	D	10	15	10
C	E			
F	H	0,9	2,5	0,6
G	I			
J	L	65	10	60
K	M			
25MW/U		26MW/U		28MW
10	18	10	18	10
0,9	2,5	0,9	2,5	0,9
65	10	65	10	65

ARKUSZ 5



U	3MW/U		6MW/U		7MW/U		9MW/U		10MW/U	
35	10	18	10	18	10	15	10	15	10	21
6										
3	0,6	2	0,9	2,5	0,9	2,5	0,9	2,5	0,6	2
15	40	25	65	10	65	10	65	10	40	25
U	30MW/U		15MW		17MW		18MW		24MW	
18	10	21	10	35	10	35	10	35	10	35
2,5	0,9	3	0,4	2,2	0,9	4,7	0,9	4,7	0,4	1,6
	1,2	4,5								
10	60	15	30	40	50	20	50	20	20	50
	75	5								

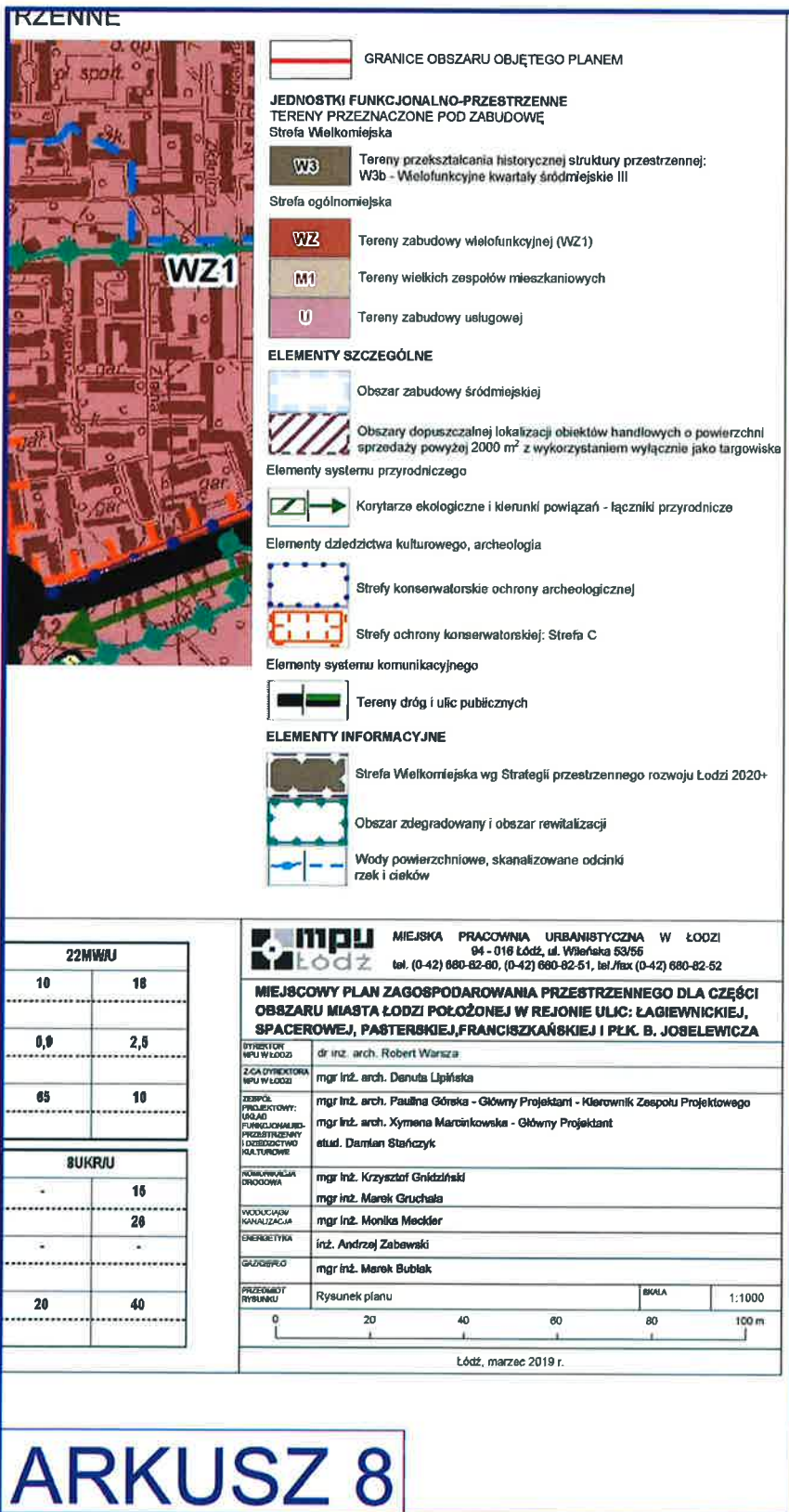
ARKUSZ 6



RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ DARIUSZA ŚMETANĘ Z ŁÓDZKIEGO OSRODKA GEODEZJI W DNIU 12.10.2018 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNIEM

12MW/U		16MW/U		19MW/U		20MW/U		21MW/U	
10	21	10	18	10	21	10	18	10	18
0,9	3	0,9	2,5	0,9	3	0,6	2	0,9	2,5
1,2	4,5			1,2	4,5				
80	15	85	10	80	15	40	25	65	10
75	5			75	5				
27MW		29MW		4U		13U		5UKR/U	
10	35	10	35	-	8	10	26	-	8
0,4	2,2	0,4	2,2	0,35	1,4	0,6	2	0,15	0,6
30	40	30	40	70	5	40	5	30	30

ARKUSZ 7



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i płk. Berka Joselewicza.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i płk. Berka Joselewicza został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 czerwca 2019 r. do 18 lipca 2019 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 sierpnia 2019 r. nie wpłynęły uwagi.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2019 r.

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

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

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

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków pozyskanych z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

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**

Marcin GOŁASZEWSKI

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i plk. Berka Joselewicza, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1926/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i plk. Berka Joselewicza.

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni ok. 11,5 ha, położony jest w granicach osiedla Bałuty-Doły, w sąsiedztwie Rynku Bałuckiego. Obejmuje swym zasięgiem tereny zabudowy mieszkaniowej o bardzo zróżnicowanej formie - od przedwojennej kamienicznej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż ulic: Łagiewnickiej, Franciszkańskiej, Zawiszy Czarnego, Organizacji „Wolność i Niezawisłość” i Spacerowej, gdzieśgdzie z zabudową o charakterze podmiejskim, po wybudowane w latach 60-80-tych pięcio- i jedenastokondygnacyjne budynki wielorodzinne. Wśród przeważającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się pojedyncze obiekty usługowe, w tym siedmiokondygnacyjny biurowiec między ulicami Zawiszy a Organizacji „Wolność i Niezawisłość”, a także rzymskokatolicki kościół p.w. Dobrego Pasterza przy ul. Pasterskiej oraz kaplica Kościoła Ewangelicko-Methodystycznego przy ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość” 2a.

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

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

Celem planu jest uporządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy na styku dwóch układów urbanistycznych - przedwojennego i współczesnych osiedli mieszkaniowych, po części zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, a także rozbudowa systemu przestrzeni publicznych przez regulację i wyznaczenie nowych dróg publicznych, przejść pieszych oraz terenów zieleni publicznej z wykorzystaniem istniejących zaniedbanych skupisk zieleni. W efekcie powstanie siatka połączeń rozdzielająca zbyt duże kwartały, umożliwiającą sprawniejszą komunikację zarówno samochodową, jak i pieszą oraz urządzone miejsca wypoczynku i rekreacji, jakich obecnie nie ma w całym obszarze objętym projektem. Zamierzeniem planu jest również hierarchizacja dróg, od ulic o klasie zbiorczej, których podstawowym celem jest zapewnienie połączeń międzydzielnicowych, a których przestrzeń należy wykorzystać również na lokalizację miejsc parkingowych i zieleni (ul. Zawiszy Czarnego, ul. Organizacji „Wolność i Niezawisłość”), po ulice o spowolnionym ruchu służące bezpośredniej obsłudze zabudowy, które można przekształcić w podwórce miejskie, jak np. ul. Pasterska, ul. Spacerowa, czy też drogi oznaczone symbolami: 6KDD i 7KDD. Natomiast wyznaczenie strefy garażu wielopoziomowego w jednym z kwartałów zabudowy ma na celu rozwiązanie potrzeb parkingowych w miejscu, gdzie zapotrzebowanie jest największe z racji dużej intensywności zabudowy.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linii zabudowy,
 - c) przeznaczenia terenów,
 - d) wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy,
 - e) zasad w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków,
 - f) zasad w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych,
 - g) ograniczeń w lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych,
 - h) obowiązku zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej i realizacji projektowanych szpalerów drzew;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – dzięki wyżej wymienionym ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:
 - a) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez:
 - a) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko do lokalizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg,
 - c) obowiązek zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej i realizacji projektowanych szpalerów drzew,
 - d) obowiązek stosowania rozwiązań uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych oraz umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych,
 - e) obowiązek stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o intensywności emisji spełniającej wymagania standardów jakości powietrza,
 - f) zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie

- dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku i w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- g) obowiązek doprowadzenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- h) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie w przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie,
- i) klasyfikację terenów pod kątem ochrony akustycznej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
- a) wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad jego ochrony,
- b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz określenie warunków prowadzenia w jej obszarze działań inwestycyjnych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie:
- a) zasad ochrony środowiska mających na celu zapewnienie odpowiednich standardów jakości środowiska,
- b) zasad lokalizacji infrastruktury technicznej oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z ich lokalizacji, w tym zakazu lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej oraz zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych, a w przypadku sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązku dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- a) wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej dla obsługi planowanej zabudowy oraz wyznaczenie nowych powiązań komunikacyjnych usprawniających obecny system,
- b) wykorzystanie istniejących zasobów zieleni w celu budowy systemu zieleni publicznej;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu i wyznaczanie przestrzeni publicznych w sposób uwzględniający strukturę własności oraz w możliwie najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uwzględnienie w projekcie planu wniosków zgłoszonych przez organy zajmujące się:
- a) przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej,
- b) przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, tereny zieleni urządzonej publicznej oraz tereny ciągów pieszych publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

a) informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i możliwości składania wniosków (do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek),
- wyłożeniu do publicznego wglądu i przeprowadzeniu dyskusji publicznej, a także możliwości składania uwag (do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga),
- możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy,

b) bieżące informowanie osób zainteresowanych prowadzonymi pracami projektowymi oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów:

1) ochrony gruntów rolnych i leśnych – ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem;

2) ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich wartości oraz obiektów na obszarze objętym planem.

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

Ustosunkowano się do wniosków zgłoszonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu. Osoby fizyczne wnioski mogły składać w terminie do dnia 27 sierpnia 2018 r., jednakże w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 czerwca 2019 r. do 18 lipca 2019 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 sierpnia 2019 r. nie wpłynęły uwagi.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania, kierowano się przede wszystkim zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Łodzi (uchwalonego Uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.), które zalicza obszar objęty planem do trzech jednostek funkcjonalno-przestrzennych: W3b - tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej -wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III, WZ1 - tereny zabudowy wielofunkcyjnej, M1 - tereny wielkich zespołów mieszkaniowych.

W zakresie układu drogowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przewiduje dla ulic: Łagiewnickiej, Franciszkańskiej, Zawiszy Czarnego i Organizacji „Wolność i Niezawisłość” klasę drogi zbiorczej.

W celu realizacji założeń studium, uwzględniając obecną strukturę zabudowy, wyznaczono tereny przeznaczone w przewadze pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz wyznaczono publiczne tereny zielone.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustalono ochronę dla rzymskokatolickiego kościoła parafialnego p.w. Dobrego Pasterza znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Wprowadzono również dla części obszaru objętego planem strefę ochrony archeologicznej.

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych polegające na uzupełnieniu istniejącej zabudowy, w oparciu o istniejące ulice klasy zbiorczej (ulice: Łagiewnicka, Franciszkańska, Zawiszy Czarnego i Organizacji „Wolność i Niezawisłość”) zapewniające powiązania międzydzielnicowe oraz wewnętrzny układ komunikacyjny w postaci istniejących dróg dojazdowych i wewnętrznych, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego;

2) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, jakim w tym obszarze są linie autobusowe dzienne (w ulicy Łagiewnickiej, Franciszkańskiej, Zawiszy Czarnego i Organizacji „Wolność i Niezawisłość”) i linie autobusowe nocne (w ul. Łagiewnickiej);

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

a) wyznaczenie układu dróg publicznych w powiązaniu z drogami wewnętrznymi i ciągami pieszymi, a także wyznaczenie ciągu terenów zieleni publicznej z obowiązkiem realizacji przejść zapewniających dogodną komunikację pieszo-rowerową między ulicą Berka Joselewicza a Pasterską i dalej w kierunku północnym w powiązaniu z układem przejść wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Zachodniej, Krótkiej, Berka Joselewicza, Franciszkańskiej, Ogrodowej i Północnej,

b) dopuszczenie lokalizacji nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu,

c) dopuszczenie lokalizacji w drogach publicznych, wewnętrznych, w projektowanych ciągach pieszych oraz terenach zieleni publicznej - dróg rowerowych;

4) obszar objęty projektem planu znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, w związku z czym przewiduje się jedynie uzupełnienie

i uporządkowanie istniejącej zabudowy.

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

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

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został zidentyfikowany i oszacowany, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i płk. Berka Joselewicza wykazała ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w okresie 10 lat na poziomie ok. -0,62 mln zł, przy uwzględnieniu wskaźnika NPV (wartość bieżąca netto), co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody.

Źródłem dochodów są wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych. Głównym źródłem kosztów są wydatki na nabycie nieruchomości oraz wyburzenie budynków w liniach rozgraniczających inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W prognozie nie uwzględniono kosztów realizacji szpalerów drzew.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji.

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania

mgr inż. sędz. Renata Lipińska

SKARBNIK MIASTA
ŁÓDZI

p. P. Górska

p. Xymena Mamińska
23.08.2019. g

22 SIE. 2019

Robert Warsza

Łódź, 21 sierpień 2019 r.

DFP-Bd.II.3024.154.2019

MIEJSKA PRACOWNIA
URBANISTYCZNA W ŁÓDZI

data wpl. 2019-08-22

L. dz. 2520

Zal. Podpis

Pan
Robert Warsza
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

W związku z przekazaniem do zaopiniowania przy piśmie znak MPU.ZP5.46.218.2018.PG.XM z dnia 13.08.2019 r. projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łagiewnickiej, Spacerowej, Pasterskiej, Franciszkańskiej i płk. Berka Joselewicza, informuje, iż przyjmuje do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, że skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie (-) 0,62 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.


Krzysztof MĄCZKOWSKI