

Druk Nr
Projekt z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2020 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pomorskiej i Wiączyńskiej – południowej części osiedla Nowosolna.

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 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz art. 548 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310, 284, 695, 782 i 875), 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: Pomorskiej i Wiączyńskiej – południowej części osiedla Nowosolna, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu, wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia 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;

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

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale 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) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pełniący funkcję usługową,
- 7) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) 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) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej,
 - f) obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 10) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;

- 11) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających 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;
- 12) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy zabudowie istniejącej obejmujące działania takie jak dobudowa: ciągów komunikacji pionowej, łączników między budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 13) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu "NCS S", czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 17) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 18) szpaler – kompozycja przestrzenna zieleni wysokiej polegająca na rzędowym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 19) 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;
- 20) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 21) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, działalności rzemieślniczej;
- 22) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 23) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 25) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wysokość 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;
- 27) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 28) zielenń wysoka – drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 2,0 m.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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) ochrona i kształtowanie wartościowych elementów zagospodarowania przestrzennego w postaci:
 - a) układu urbanistycznego osiedla Nowosolna poprzez kształtowanie układu komunikacyjnego, zabudowy i zieleni,
 - b) naturalnego obniżenia dolinnego rzeki Miazgi;
- 2) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w terenach oznaczonych symbolami MN możliwość lokalizacji:
 - a) zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi,
 - c) urządzeń rekreacyjnych;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynki oraz podziemnych części budynków na całym terenie z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych oraz przy założeniu, że linie rozgraniczające teren stanowią granice dla ich lokalizacji,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych w odległości mniejszej niż 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD i KDW,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - e) dla zabudowy istniejącej, której funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie:
 - remontu lub przebudowy,

- wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa, bez prawa do odbudowy i nadbudowy,
- zmiany formy dachów na dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości zabudowy o maksimum 0,5 m,
- realizacji dojazdów i infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi istniejących działek budowlanych,
- innych robót budowlanych zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych,

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

- zlokalizowanej w całości poza liniami 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,
- 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 oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej,

g) dopuszczenie wycofania zabudowy względem linii zabudowy obowiązującej:

- w przypadku, gdy dla działki budowlanej wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującą i zabudowa zostanie zlokalizowana zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
- na działkach o szerokości mniejszej niż 10,0 m;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

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

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 40 m,

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

- przekraczającej maksymalną intensywność lub maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie remontu lub przebudowy,
- nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu lub przebudowy bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- o wysokości równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu lub przebudowy, a także dopuszczenie zwiększenia wysokości zabudowy o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu,
- dopuszczenie działań budowlanych polegających na podniesieniu standardów jakości użytkowania lub doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
- dopuszczenie zachowania geometrii dachu lub jej zmiany na wyznaczoną w planie,

- d) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych lokalizowanych w linii zabudowy obowiązującej, równoległe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość, z tolerancją 3°;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy – zakaz lokalizacji ścian bez okien lub drzwi od strony granicy z terenami przestrzeni publicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy;
- 6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków niebędących 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: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - 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	Opis barw
NCS S	maksimum 40	maksimum 20	- od G30Y do G90Y, - Y,	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane różę, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maksimum 10	- od Y10R do Y80R	
	maksimum 75	maksimum 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej – 8017, ciemnozielonej – 6005, oliwkowozielonej – 6003 lub 6013, pistacjowej – 6019, kości słoniowej – 1014, perłowej – 1013 lub białej – 9001, 9003 lub 9010,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci dachówki lub blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub naturalnym,
- e) zakaz stosowania na elewacjach budynków zewnętrznych materiałów wykończeniowych w postaci: okładzin elewacyjnych z gresu, glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki, winylu, PCV,
- f) dopuszczenie innych rozwiązań kolorystycznych niż wymienione w lit. b i c w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 7) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe,
- b) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej:
- jako wolnostojących,
 - na elewacjach frontowych lub 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,
- c) dopuszczenie umieszczania stacji przekąźnikowych wyłącznie:

- na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 10,0 m,
- w terenie oznaczonym symbolem 1R,

d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych 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.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL i KDD:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w formie kiosków o dachach płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia do 35°;
- 2) nakaz kształtowania zieleni wysokiej z zachowaniem układów wskazanych na rysunku planu, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych, dla których obowiązuje nakaz wprowadzenia rozwiązań zastępczych w postaci krzewów lub klombów;
- 3) dopuszczenie indywidualnego doboru ilości, rozstawu i gatunku drzew w szpalerach pod warunkiem zachowania maksymalnie trzech gatunków w obrębie szpaleru.

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

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 4KDL i od 1KDD do 5KDD;
- 2) tereny urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią oznaczone symbolami 1K i 2K.

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

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) wylesień,
 - c) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) wskazuje się drzewo o szczególnej wartości przyrodniczej, oznaczone na rysunku planu, dla którego ustala się ochronę poprzez:
 - nakaz zachowania drzewa,
 - w przypadku prowadzenia robót budowlanych w promieniu 7,65 m od osi drzewa nakaz zastosowania ochronnych rozwiązań technicznych zabezpieczających koronę, pień i korzenie drzewa,
 - b) zakaz lokalizacji w lasach obiektów budowlanych innych niż budowle związane z gospodarką leśną;
- 4) w zakresie ochrony wód:

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - d) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej,
 - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - f) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) w zakresie ochrony powietrza:
- a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych;
- 8) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:
- a) 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,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku;
- 10) wskazuje się obszar o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczony na rysunku planu, dla którego:
- a) wprowadza się zakaz:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, jeżeli konieczność usunięcia nie wynika z potrzeby budowy urządzeń wodnych,
 - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub budową urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej,

b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
- zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
- realizacji inwestycji celu publicznego,

c) w granicach wskazanej na rysunku planu zasięgu doliny Cieku spod Sikawy dopuszcza się możliwość odtworzenia cieku.

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

1) wskazuje się lokalizację zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniższej tabeli:

symbol na rysunku planu	obszar AZP	nr stanowiska w miejscowości	chronologia	miejscowość
A1	66-53/32	403	późne średniowiecze nowożytność	Łódź Nowosolna
A2	66-53/33	404	późne średniowiecze	Łódź Nowosolna

2) na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego;

3) wprowadza się strefy ochrony archeologicznej, wskazane na rysunku planu, w których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje przeprowadzenie nadzoru archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

4) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, wskazany graficznie na rysunku planu i wymieniony w ustaleniach szczegółowych, dla którego ustala się ochronę w sposób określony w ustaleniach szczegółowych;

5) w przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków ustalenia planu dotyczące zabytków w odniesieniu do tego obiektu nie obowiązują.

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

1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w rozdziale 3.

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, pod poszerzenie dróg istniejących lub pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) usług handlu o powierzchni sprzedaży równej 1000 m² lub wyższej,
- b) usług uciążliwych,
- c) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, stacje paliw i myjnie samochodowe;

2) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV, wynoszących do 6 m od rzutu osi linii na powierzchnię ziemi;

3) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;

4) zakaz lokalizacji budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem oraz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania w pasach ochronnych od infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej, wynoszących:

- a) dla przewodów wodociągowych – do 3 m od osi, po obu stronach przewodu,
- b) dla przewodów kanalizacyjnych – do 5 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu wraz z terenem nad przewodem
 - przy czym w przypadku likwidacji infrastruktury wodociągowej lub kanalizacyjnej zakazy dotyczące pasów ochronnych nie obowiązują;

5) zakaz lokalizacji drzew i innych nasadzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od zewnętrznej krawędzi przewodów wymienionych w pkt 4;

6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych.

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

1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

- a) ulicę główną, oznaczoną symbolem 1KDG,
- b) ulicę zbiorczą, oznaczoną symbolem 1KDZ,
- c) ulice lokalne, oznaczone symbolami od 1KDL do 4KDL;

2) połączenie wewnętrznego układu komunikacyjnego poprzez ulice dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 5KDD;

3) uzupełnienie układu komunikacyjnego poprzez drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;

4) obsługa komunikacyjna terenów poprzez:

- a) jazdy indywidualne i publiczne z wyznaczonych w planie dróg publicznych i dróg wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;

5) realizacja dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu dopuszczalna wyłącznie przy zachowaniu następujących wymogów:

a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m,

b) lokalizacja drogi dopuszczalna wyłącznie:

- radialnie względem wskazanego na rysunku planu okręgu pomocniczego, którego środek znajduje się w punkcie o współrzędnych geodezyjnych w układzie xy 2000 ($x=5741161,19$, $y=6609664,92$) lub
- w kierunku prostopadłym lub równoległym do najbliższej położonej drogi spośród dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDL, 2KDL i 3KDL, lub
- dla terenu 6MN – w kierunku prostopadłym lub równoległym do drogi oznaczonej symbolem 1KDW
- przy czym kierunki te określa się z tolerancją 3° ,

c) dla dróg bez wylotu, służących obsłudze powyżej dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

1) dla samochodów osobowych – minimum:

- a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
- b) dla usług – 1 stanowisko na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów – minimum 1 stanowisko dla rowerów na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 5 stanowisk.

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

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

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

§ 14. 1. Ustala się 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:
 - a) w terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - b) w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego – w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej

110 kV, stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa „STOKI” oraz ujęcie wody „Olkuska”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor VII biegnący przez teren Nowosolnej wzdłuż rzeki Miazgi, a następnie wzdłuż ulicy Pomorskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych – Ciek spod Sikawy, prawy dopływ rzeki Miazgi;
- 4) podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 100 (zlokalizowany w ul. Pomorskiej) oraz gazociągi niskiego ciśnienia Dn 150 (zlokalizowany w ul. Pomorskiej) i Dn 100 (w ul. Wiączyńskiej);
- 5) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **4MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków – dom mieszkalny przy ul. Pomorskiej 544, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się ochronę poprzez:
 - a) nakaz trwałego zachowania zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - przebudowie i remoncie zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2, pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytku,
 - c) zakaz nadbudowy i rozbudowy, z wyjątkiem prowadzenia robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami prawa budowlanego,
 - d) zakaz zmiany geometrii dachu,
 - e) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynku (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe, wentylacyjne i instalacji elektrycznych) na elewacjach widocznych z przestrzeni publicznych,

- f) zakaz realizacji w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2, przy czym w przypadku wykreślenia zabytku z ewidencji zabytków ustalenie nie obowiązuje;
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę budynku, o którym mowa w pkt 1, z zachowaniem poniższych warunków:
- a) zakaz przebudowy elewacji z wyjątkiem przywrócenia oryginalnego położenia, kształtu i wielkości okien i drzwi zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
 - b) nakaz zachowania ceglanego lica elewacji,
 - c) dopuszczenie montażu urządzeń i pochylni dla niepełnosprawnych wyłącznie w sposób niepowodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
 - d) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów oraz kolorystykę stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku,
 - e) dopuszczenie wymiany pokrycia dachowego pod warunkiem stosowania pokrycia wyłącznie w postaci dachówki lub blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub naturalnym,
 - f) zakaz stosowania okładzin PCV i winylu jako materiału stosowanego do wykonania parapetów, rynien i rur spustowych.

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:

- dla działek o powierzchni do 600 m² – maksimum 40%,
- dla działek o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² – maksimum 30%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – maksimum 25%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – maksimum 20%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:

- dla działek o powierzchni do 600 m² – minimum 0,1, maksimum 0,6,
- dla działek o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² – minimum 0,1, maksimum 0,5,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – minimum 0,08, maksimum 0,35,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – minimum 0,03, maksimum 0,3,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – minimum 0,01, maksimum 0,25,

c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 600 m² – minimum 20%,
- dla działek o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² – minimum 35%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – minimum 45%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,

b) dachy:

- dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, bez dopuszczenia zabudowy szeregowej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 3°.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN**, **6MN** oraz od **8MN** do **15MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) usługi lokalne;

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) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek o powierzchni do 1000 m² – maksimum 30%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – maksimum 25%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – maksimum 20%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:

- dla działek o powierzchni do 1000 m² – minimum 0,1, maksimum 0,4,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – minimum 0,08, maksimum 0,35,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – minimum 0,03, maksimum 0,3,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – minimum 0,01, maksimum 0,25,

c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4;

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 1000 m² – minimum 35%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – minimum 45%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,

b) dachy:

- dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej, bez dopuszczenia zabudowy szeregowej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;

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

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) usługi lokalne;

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) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek o powierzchni do 300 m² – maksimum 50%,
- dla działek o powierzchni powyżej 300 m² do 600 m² – maksimum 40%,
- dla działek o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² – maksimum 30%,

- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – maksimum 25%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – maksimum 20%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:

- dla działek o powierzchni do 300 m² – minimum 0,2, maksimum 0,8,
- dla działek o powierzchni powyżej 300 m² do 600 m² – minimum 0,1, maksimum 0,7,
- dla działek o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² – minimum 0,1, maksimum 0,5,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – minimum 0,08, maksimum 0,35,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – minimum 0,03, maksimum 0,3,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – minimum 0,01, maksimum 0,25,

c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni do 300 m² – minimum 10%,
- dla działek o powierzchni powyżej 300 m² do 600 m² – minimum 20%,
- dla działek o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² – minimum 35%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1000 m² do 1600 m² – minimum 45%,
- dla działek o powierzchni powyżej 1600 m² do 2200 m² – minimum 55%,
- dla działek o powierzchni powyżej 2200 m² – minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6 m,

b) dachy:

- dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 400 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 3°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1Zn** do **5Zn** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczanie podstawowe – tereny zieleni o charakterze naturalnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) las,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) komunikacja pieszo-rowerowa.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz zalesiania terenów w obrębie wskazanych na rysunku planu granic doliny rzeki Miazgi oraz doliny cieku spod Sikawy;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna tożsama z linią rozgraniczającą teren,
 - b) odległość od linii rozgraniczających terenów dróg – minimum 6,0 m,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 15%, przy czym powierzchnia zabudowy nie większa niż:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 50 m²,
 - d) intensywność zabudowy – minimum 0,0001, maksimum 0,25,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
 - g) dachy:
 - dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci i kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszczenie dachów płaskich,
 - dopuszczenie zachowania formy dachu;
- 4) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 3, nie dotyczy budynków położonych w zasięgu doliny rzeki Miazgi oraz doliny Cieku spod Sikawy, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnia działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją 5°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura kanalizacyjna;
- 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) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie 2K – maksimum 5%,
- w terenie 1K – nie ustala się,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 2K – minimum 0,01, maksimum 0,05,
- w terenie 1K – nie ustala się,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;

2) parametry kształtowania zabudowy dla terenu 2K:

a) wysokość zabudowy – maksimum 6 m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45° lub dachy płaskie;

3) dla terenu 1K – zakaz lokalizacji budynków.

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 1K – minimum 400 m²,
- b) w terenie 2K – minimum 1000 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenie 1K – minimum 10 m,
- b) w terenie 2K – minimum 20 m;

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

§ 23. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDG – fragment projektowanej obwodnicy osiedla Nowosolna:
 - a) klasę G – ulica główna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) drogi serwisowe w liniach rozgraniczających pasa drogowego ulicy,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 32,1 m do 111,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ – fragment ulicy Wiażyńskiej:
 - a) klasę Z – ulica zbiorcza,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość między zachodnią linią rozgraniczającą a granicą planu zmienna od 1,7 m do 17,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDL – ulica Pomorska:
 - a) klasę L – ulica lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość między wschodnią linią rozgraniczającą a granicą planu zmienna od 3,5 m do 8,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej symbolem 2KDL – ulica Pomorska:
 - a) klasę L – ulica lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,0 m do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej symbolem 3KDL – ulica Pomorska:
 - a) klasę L – ulica lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,7 m do 21,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej symbolem 4KDL – ulica projektowana:
 - a) klasę L – ulica lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 25,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej symbolem 1KDD – ulica projektowana:

- a) klasę D – ulica dojazdowa,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulic oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 5KDD – ulice projektowane:
- a) klasę D – ulica dojazdowa,
 - b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej symbolem 4KDD – fragment ulicy projektowanej:
- a) klasę D – ulica dojazdowa,
 - b) południową i fragment północnej linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających lub między południową linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienna od 0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ulice wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, zieleń, obiekty małej architektury.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 1KDW – zmienna od 9,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami w miejscach rozwidleń, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDW – trójkąt widoczności o wymiarach 5x5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 26. 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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pomorskiej i Wiaczyńskiej - południowej części osiedla Nowosolna.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

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 możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

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

**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: Pomorskiej i Wiączyńskiej – południowej części osiedla Nowosolna.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr LXXII/1512/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 23 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pomorskiej i Wiączyńskiej – zachodniej części osiedla Nowosolna. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 119 ha.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego 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 uchwalonym uchwałą LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza następujące tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach (M4), tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) oraz tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O).

Celem prac planistycznych było określenie zasięgów terenów przeznaczonych pod urbanizację oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wynikających w znacznym stopniu z unikatowego układu przestrzennego osiedla. W projekcie planu wyznaczono tereny zarówno inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak i konieczne do zachowania w swoim naturalnym charakterze, tj. obszary zieleni naturalnej czy doliny rzeki Miazgi. W projekcie wyznaczono korytarz dla inwestycji drogowej tzw. obwodnicy Nowosolnej wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w sposób jak najmniej ingerujący w istniejącą tkankę zabudowy. Ustalenia opracowanego planu przyczynią się do poprawy obsługi komunikacyjnej terenów osiedla oraz ruchu tranzytowego związanego z sąsiedztwem autostrady A-1.

Na niewielkiej części obszaru, dla którego sporządzono niniejszy plan obowiązuje uchwała Nr XLIII/821/2000 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 lipca 2000 r. zmieniająca miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części obejmującej obszar działek o numerach 191/6, 191/2, 191/3 i 192/1 w obrębie W-48, w pasie 100 m od ulicy Pomorskiej. Na większości terenu jednak określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W konsekwencji tego postępujące zagospodarowanie obszaru pozostaje w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego, ochrony środowiska czy ekonomii miasta. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania ma na celu regulację zasad zagospodarowania terenów, ochronę wartości krajobrazowych i środowiskowych oraz wyznaczenie korytarza dla tzw. obwodnicy Nowosolnej.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000. Przestankami zastosowania niniejszej skali była duża powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym, duży udział obszarów wyłączonych z możliwości inwestycji oraz znikoma liczba działek ewidencyjnych o niedużych powierzchniach. Zastosowana skala nie wpłynie negatywnie na czytelność rysunku.

Ustalenia planu miejscowego określają przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

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

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

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a) określenie przeznaczenia terenów, spójne z dotychczasowymi założeniami i tendencjami w rozwoju osiedla, precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanujące warunki krajobrazowe i środowiskowe (ochrona doliny rzeki Miazgi oraz Cieku spod Sikawy, tereny otwarte),

b) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami i parametrami oraz określenie kolorystyki i rodzajów materiałów wykończeniowych,

c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem przypadków określonych dla przestrzeni publicznych;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska,

b) ustalenia chroniące tereny otwarte i leśne oraz cenne przyrodniczo (obszar o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wskazany do objęcia ochroną prawną, doliny rzeki Miazgi oraz Cieku spod Sikawy, drzewo o szczególnej wartości przyrodniczej),

c) ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych i leśnych na funkcje nierolnicze i nieleśne, przy czym istniejące użytki leśne niebędące gruntami o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, a tym samym niestanowiące lasów zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 6 i 148), zostały włączone do terenów zieleni naturalnej, dla których przeznaczeniem uzupełniającym są m.in. lasy;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wraz z wprowadzeniem ustaleń ochrony dla tych zabytków,

b) wskazanie zabytków archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków archeologicznych wraz z wprowadzeniem ustaleń ochrony,

c) wprowadzenie stref ochrony archeologicznej,

d) nieokreślenie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że nie występują one w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

a) ustalenie zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad w zakresie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych na całym obszarze planu do maksymalnie 40,0 m, co uniemożliwia lokalizowanie obiektów przekraczających powierzchnie ograniczające lotniska Łódź-Lublinek, gdyż cała powierzchnia gruntu w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska jest położona ponad 40,0 m poniżej tych powierzchni;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych;

6) prawo własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego oraz w sposób najmniej ingerujący w nieruchomości stanowiące własność prywatną;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzyskanie uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu 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,

b) udostępnienie projektu planu do wglądu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w siedzibie, jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,

d) umożliwienie składania wniosków do planu oraz uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

e) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych uwag i wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi,

f) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z 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 2919/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19 lutego 2016 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wykładany do publicznego wglądu. Uwagi złożone w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu były rozpatrzone zarządzeniem Nr 9029/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 lipca 2018 r. (...).

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

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m. in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości.

Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta, mając na uwadze fakt, że analizowany obszar cechuje się znacznym stopniem zdegradowania przestrzennego, wymagającym działań w zakresie uczynienia unikatowego układu urbanistycznego i nadania temu rejonowi prestiżu.

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

- 1) zaprojektowanie systemu komunikacyjnego w optymalny sposób powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) zróżnicowanie struktury funkcjonalnej poprzez dopuszczenie w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług lokalnych, co prowadzi do komplementarności obszaru;
- 3) ustalenie przeznaczenia, a także wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób dążący do optymalnego wykorzystania przestrzeni.

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 LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie przewiduje konieczności zweryfikowania ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium.

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 obciążenie dla budżetu gminy stanowią wydatki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz budowy układu komunikacyjnego.

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.