

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki.

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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej część osiedla Bałuty Zachodnie w rejonie rzek Zimnej Wody i Aniołówki, 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 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.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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 oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

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) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15° ;
- 2) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą 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 nadwieszonych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 8) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 9) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności dobudowę ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 11) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;

- 12) 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;
- 13) specjalistyczne gospodarstwo produkcji zwierzęcej – gospodarstwo hodowlane, którego przedmiotem działalności jest wychów, utrzymanie, opasanie zwierząt w fermach w celu pozyskania żywca rzeźnego bądź produktów zwierzęcych takich jak mleko, jaja, skóry, futra;
- 14) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej, obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 18) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 19) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 21) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 22) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 23) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, zlokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży, obiektów pomocniczych i technicznych;
- 24) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu;
- 25) zagroda – część gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, w obrębie której zlokalizowane są budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie wraz z podwórzem i otoczeniem, związane z funkcjonowaniem tego gospodarstwa.

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) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:
 - a) zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny miasta,
 - b) ochronę walorów krajobrazowych terenów otwartych,
 - c) wyznaczenie granic urbanizacji oraz porządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy,
 - d) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji drogi ekspresowej S-14;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - specjalistycznych gospodarstw produkcji zwierzęcej,
 - c) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej,
 - e) dla zabudowy istniejącej położonej na terenach nieprzeznaczonych na cele zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę oraz inne działania budowlane, jeżeli zostały one określone w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów;
- 3) 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 kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 0,2,
- 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 remontu i przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;

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

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech rodzajów 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,
 - powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o łącznej powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,
- d) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia w postaci: dachówki, blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym oraz innych materiałów pochodzenia naturalnego w oryginalnej kolorystyce;

5) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych, 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 wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych polegający na zakazie stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1 KDL do 6KDL, od 1KDD do 10KDD.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDS;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem, zabudowy mieszkaniowej, inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej, wylesień, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych, dróg i zbiorników wodnych;
- 4) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni nakaz zachowania i uzupełniania istniejącego szpaleru drzew wskazanego w ulicy Zimna Woda oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz kontynuacji co najmniej jednostronnego szpaleru na pozostałych jej odcinkach, z dopuszczeniem indywidualnego doboru ilości, rozstawu i gatunku drzew;
- 6) w zakresie ochrony powietrza i ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym wprowadza się:
 - a) zakaz prowadzenia działalności powodującej emisję duszących wyziewów i fetorów,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - c) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony wód wprowadza się:
 - a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej,
 - b) nakaz utrzymania rzeki Zimnej Wody i Aniołówki oraz cieków z Kochanówki i Szatonii w dotychczasowym przebiegu jako cieków otwartych,

- c) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych i stawów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - d) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopanych, szamb oraz składowisk odpadów;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny domów opieki społecznej”, w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących ochrony środowiska,
 - c) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną znajdującą się w obrębie terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R, zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy oraz terenów dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach.

2. Wskazuje się na obszarze planu pomniki przyrody ustanowione uchwałą Nr XXIII/558/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 stycznia 2016 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 847) i uchwałą Nr LXXV/1555/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5469), dla których sposób ochrony określają powyższe przepisy.

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

- 1) wskazuje się zabytek archeologiczny oznaczony na rysunku planu symbolem AZP 65-50/22, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 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 prowadzenie nadzoru

archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych poprzez:

- 1) wskazanie na rysunku planu granic:
 - a) zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Sokołówki”,
 - b) użytku ekologicznego „Dolina dolnej Wrzącej”;
- 2) wprowadzenie regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z zasadami określonymi w:
 - a) uchwale Nr XCI/1600/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Dolina Sokołówki” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1976),
 - b) uchwale Nr XCI/1595/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Dolina dolnej Wrzącej” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1971).

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. 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:
 - a) dla linii napowietrznych o napięciu 110 kV - do 18,0 m od osi linii,
 - b) dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV - do 6,0 m od osi linii,
 - c) dla linii kablowych o napięciu 110 kV - do 1,5 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 do 2 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 odprowadzenia 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;
- 7) na obszarze zagrożonym zalaniem wodami rzek Zimnej Wody i Aniołówki wskazanym na rysunku planu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych dróg i infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) istniejąca ulica Sokołowska oznaczona symbolem 1KDL,
 - b) istniejąca ulica Zimna Woda oznaczona symbolem 2KDL,
 - c) istniejąca ulica Kąkolowa oznaczona symbolami: 3KDL, 4KDL i 5KDL,
 - d) istniejąca ulica Spadkowa oznaczona symbolem 6KDL;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) ulice lokalne oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL,
 - b) ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD i 10KDD;
- 3) elementy infrastruktury drogowej stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego: istniejące drogi wewnętrzne w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN;
- 4) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych;
- 5) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg wewnętrznych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów z zachowaniem następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość pasa drogi obsługującej więcej niż dwie działki budowlane 7,0 m,
 - b) maksymalna długość drogi bez wylotu - 150 m,
 - c) zakończenie drogi bez wylotu obsługującej więcej niż dwie działki budowlane placem do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów:

- 1) dla terenów o funkcji mieszkaniowej:
 - a) 2 stanowiska parkingowe dla samochodów osobowych na jedno gospodarstwo domowe,
 - b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi, nie mniej niż 2;

2) dla terenów o funkcji usługowej:

- a) 3 stanowiska parkingowe dla samochodów osobowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi,
- b) 1 stanowisko dla rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi, nie mniej niż 2.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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.

3. Wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zapewnić w ramach działki budowlanej.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania terenów, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej 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 i stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe zlokalizowane w ulicy Szparagowej i św. Teresy;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor V zlokalizowany w ulicy Szczecińskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych - rzeka Zimna Woda;
- 4) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Główny Punkt Zasilania Zgierz 220/110/15 kV;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociągi średniego ciśnienia: Dn 150 i Dn 100 zlokalizowane w ulicy Aleksandrowskiej oraz Dn 110 w ulicy Kąkolowej;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociągi wody gorącej biegnące po południowej stronie ulicy Św. Teresy z Elektrociepłowni Nr 3.

§ 15. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1 MN do 20 MN, 1U i 2U w wysokości 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 znajdujących się na obszarze planu, stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 6MN, 7MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 6MN, 15MN, 16MN, 17MN i 18MN,
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 6MN i 7MN.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,02,
 - maksimum 0,30,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - maksimum 8,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz zachowania istniejących dróg wewnętrznych związanych z bezpośrednią obsługą działek budowlanych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
- b) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 15MN, 16MN,
- c) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenu,
- d) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy obiektów w obrębie istniejących zagród;
- 2) dopuszczenie rozbudowy obiektów w obrębie istniejących zagród na następujących warunkach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 900 m², w tym zabudowy o funkcji niemieszkalnej - 700 m²,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 8,5 m, a pozostałej zabudowy 8,0 m,
 - c) dachy budynków wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o funkcji niemieszkalnej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 2000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 12MN, 14MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 12MN,
 - wodociągowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MN.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 25%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,03,
 - maksimum 0,30,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 55%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - maksimum 8,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zachowania istniejących dróg wewnętrznych związanych z bezpośrednią obsługą działek budowlanych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
 - b) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN,
 - c) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów,
 - d) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy obiektów w obrębie istniejących zagród;
- 2) dopuszczenie rozbudowy obiektów w obrębie istniejących zagród na następujących warunkach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 900 m², w tym zabudowy o funkcji niemieszkalnej - 700 m²,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 8,5 m, a pozostałej zabudowy 8,0 m,
 - c) dachy budynków wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 40⁰ z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o funkcji niemieszkalnej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 1500 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN i 11MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów: wodociągowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11MN.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,04,
 - maksimum 0,30,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 % ;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - maksimum 8,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zachowania istniejących dróg wewnętrznych związanych z bezpośrednią obsługą terenów z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy,
 - b) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,
 - c) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,

d) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 1100 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 19MN i 20MN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - elektroenergetyczna na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19MN,
 - wodociągowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 19MN i 20MN.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,1,
 - maksimum 0,40,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % ;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych - maksimum 8,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży w zabudowie jednorodzinnej - maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,
- b) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów,
- c) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w ramach kubatury budynków mieszkalnych lub gospodarczych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 600 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - domy opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenu - elektroenergetyczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 30 %,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,2,
 - maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: maksimum 12,0 m,
 - dla budynków towarzyszących zabudowie usługowej - pomocniczych, gospodarczych, technicznych i garaży: maksimum 5,0 m,
 - b) dachy płaskie z dopuszczeniem innej formy dachu nad częścią budynku nieprzekraczającą 25% powierzchni rzutu dachu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenu za wyjątkiem linii kablowej 110 kV,

- b) dopuszczenie przebudowy oraz zmiany tras przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów,
- c) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji kultury, sportu i rekreacji, o powierzchni zabudowy obiektu nie przekraczającej 100 m² i wysokości 5 m, w ilości nie większej niż 1 obiekt na każde 1000 m² powierzchni terenu.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 3 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod nowe drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) drogi wewnętrzne;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa związana z miejscem prowadzenia działalności usługowej,
 - b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów - elektroenergetyczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 30 %,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,2,
 - maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: maksimum 9,0 m,
 - dla budynków towarzyszących zabudowie usługowej - pomocniczych, gospodarczych, technicznych i garaży: maksimum 5,0 m,
 - b) dachy płaskie z dopuszczeniem innej formy dachu nad częścią budynku nieprzekraczającą 25% powierzchni rzutu dachu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem linii kablowej elektroenergetycznej 110 kV,

b) dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej wyłącznie w ramach kubatury budynku usługowego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod nowe drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działki: minimum 2 000 m²;
- 2) szerokości frontów działki: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°.

§ 22. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 24R, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wody powierzchniowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) infrastruktura techniczna:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2R, 4R, 5R, 7R, 8R, 17R, 19R, 20R, 22R i 23R,
 - wodociągowa na terenach oznaczonych w planie symbolami: 11R, 12R, 15R, 16R i 23R,
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4R, 5R, 6R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R i 17R,
 - gazowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11R, 12R, 15R, 16R i 17R.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczenie prowadzenia działań budowlanych obejmujących:
 - a) remont i przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży oraz budynków gospodarczych i inwentarskich,
 - b) rozbudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych poza obszarami zagrożonymi zalaniem wodami na następujących warunkach :
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 200 m²,
 - maksymalna wysokość - 8,5 m,
 - dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 40°,
 - c) rozbudowę budynków gospodarczych i inwentarskich w obrębie istniejących zagród na następujących warunkach:

- maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów w obrębie zagrody: 700m²,
- maksymalna wysokość budynków: 8,0 m,
- dachy budynków płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30⁰ do 40⁰
- z zachowaniem odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa;

2) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej za wyjątkiem:

- a) linii kablowej 110 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4R, 5R, 7R, 19R i 23R,
- b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej służącej obsłudze przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R i 17R.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - ciągi piesze i rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni wysokiej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 24. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 10WS, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się: przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe rzek Zimnej Wody i Aniołówki oraz cieków z Kochanówki i Szatonii wraz z urządzeniami wodnymi.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji przejść i mostów oraz przeprowadzenia infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 25. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 27ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) przejścia i przejazdy,
 - b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 26ZL i 27ZL,
 - gazowa na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZL.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących przejść i przejazdów;

- 2) zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem racjonalnej gospodarki leśnej;
- 3) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii kablowej elektroenergetycznej 110 kV na terenie oznaczonym symbolem 27ZL.

§ 26. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDS, od 1KDL do 6KDL, od 1KDD do 10KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi i ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym drogami rowerowymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe oraz obiekty małej architektury w terenach dróg klasy L i D.

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

- 1) dla projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDS ustala się:
 - a) klasę S - droga ekspresowa S14,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ulica Sokołowska ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL - ulica Zimna Woda ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12,0 do 13,5 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań i łuków o dużych kątach zwrotu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDL, 4KDL i 5KDL - ulica Kąkolowa ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość części pasa drogowego położonego na obszarze planu od ulicy Kąkolowej nr 91 w kierunku Aleksandrowa Łódzkiego 9 m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL - ulica Spadkowa ustala się:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających na obszarze planu od ulicy Aleksandrowskiej do ulicy Kujawskiej zmienna od 7,6 do 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami do 25,0 m w rejonie łuków o dużych kątach zwrotu - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość części pasa drogowego położonego na obszarze planu od ulicy Kujawskiej do ulicy Konopnej zmienna od 0,0 m do 3,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 7KDD i 8KDD, ustala się:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD - ulica Szałwiowa ustala się:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 do 11,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD - ulica Drozdowa ustala się:
- a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0 do 11,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD - ulica Jagłana - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami do 15,0 m w rejonie placu do zawracania i skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
dnia 2018 r.

**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI, OBEJMUJACEJ
CZĘŚĆ OSIEDLA BAŁUTY ZACHODNIE W REJONIE RZEK ZIMNEJ WODY
I ANIOŁÓWKI.**

Wyłożenie do publicznego wglądu

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ OSIEDLA BAŁUTY
ZACHODNIE W REJONIE RZEK ZIMNEJ WODY I ANIOŁÓWKI.**

Wyłożenie do publicznego wglądu

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ CZĘŚĆ OSIEDLA
BAŁUTY ZACHODNIE W REJONIE RZEK ZIMNEJ WODY I ANIOŁÓWKI,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA.**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzone zostało po analizie obowiązujących ustaw i przepisów wykonawczych w zakresie budżetu miasta, materiałów planistycznych w tym w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

W celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego konieczna będzie budowa infrastruktury wymagająca znaczących nakładów finansowych. Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

W niniejszym planie określa się przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania. Zakres regulacji ma na celu zachowanie i ochronę terenów otwartych, wspierających system ekologiczny miasta oraz ochronę obszarów cennych przyrodniczo poprzez wyznaczenie granic urbanizacji obszaru dolin rzek Zimnej Wody i Aniołówki oraz porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy.

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

- wydzielenie i nabycie terenu pod realizację dróg,
- budowa i przebudowa jezdni oraz chodników na drogach gminnych,
- uzbrojenie terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej,

Inwestycje dotyczące oświetlenia ulic podlegają zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie poprzedzone musi być wcześniej wykonaną koncepcją zaopatrzenia w energię zgodną z zamierzeniami gminy i ujętą w planach inwestycyjnych dystrybutora sieci.

Konieczna będzie modernizacja:

- około 6 km dróg lokalnych (L),
- około 1 km dróg dojazdowych (D),

-około 6 km chodników przy drogach lokalnych (L)
-około 1,5 km chodników przy drogach dojazdowych (D)
oraz budowa:

-około 2 km dróg dojazdowych (D) z chodnikami,
-około 8 km sieci kanalizacji deszczowej,
-około 11 km sieci kanalizacji sanitarnej

Wyszczególnione zadania gmina będzie wykonywała w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność oraz za własne środki finansowe, uzupełnione wpływami pochodzącymi z budżetu państwa, mając pełną swobodę decydowania o sposobie i formie ich realizacji.

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

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie art.98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyłożenie do publicznego oglądu