

Druk Nr
Projekt z dnia

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust.1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą 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 ustalić 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 przylegający do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) 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: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 9) linia zabudowy stycznej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, w której obowiązuje sytuowanie przynajmniej jednego narożnika budynku;

- 10) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące w szczególności: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 13) 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 danym terenie;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 14) 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;
- 15) szpaler drzew – kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej oznaczającą jednorzędowe nasadzenia drzew, przy czym ilość, rozstaw oraz miejsce sadzenia drzew podlega indywidualnemu doborowi;
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry 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, ochrony 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 przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży, obiektów pomocniczych i technicznych;
- 24) zabudowa istniejąca – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie

ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) zachowania i ochrony terenów wspierających system ekologiczny miasta,
 - b) wyznaczenia granic urbanizacji oraz porządkowania i uzupełnienia istniejących struktur zabudowy,
 - c) zabezpieczenia 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, za wyjątkiem budynków portierni na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U, 2 U, 3 U,
 - tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U, 3 U i 1 U/US,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - c) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10 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 i przebudowy, a także nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub stycznej,
 - e) dla zabudowy istniejącej położonej na terenach nieprzeznaczonych na cele zabudowy dopuszcza się remont, oraz inne działania budowlane, jeżeli zostały 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 niespełniającej 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) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglстым, brązowym, szarym lub grafitowym,
- dachówki ceramicznej, betonowej w kolorze ceglстым, brązowym, szarym, grafitowym,

d) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-c w przypadku:

- barw zastrzeżonych dla podmiotu prowadzącego działalność w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1 U, 2 U, 3 U i 1 U/US,
- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku.

§ 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: 1 KDZ, 2 KDZ, od 1 KDL do 7 KDL, od 1 KDD do 27 KDD, 1 KDX, 1 ZP i 2 ZP.

§ 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 na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDS,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, budowli przeciwpowodziowych, wylesień, dróg i obiektów mostowych,
 - c) 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;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni leśnej w ramach kształtowania zieleni urządzonej w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZP i 2 ZP,
 - b) nakaz zachowania i uzupełniania istniejącego szpaleru drzew wskazanego w ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL oraz kontynuacji co najmniej jednostronnego szpaleru na pozostałych jej odcinkach;
- 4) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonym w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:
 - a) nakaz utrzymania rzeki Zimna Woda w dotychczasowym przebiegu jako cieku otwartego,

- b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 7) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopanych, szamb oraz składowisk odpadów;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) wskazuje się tereny oznaczone symbolami od 1 MN do 26 MN, od 1 MR do 4 MR oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położoną w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1 ZN, 2 ZN, od 4 ZN do 9 ZN i od 11 ZN do 15 ZN jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) wskazuje się tereny oznaczone symbolami od 1 MN/U do 4 MN/U jako należące do terenów mieszkaniowo–usługowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) wskazuje się tereny oznaczone symbolami 1 ZD jako należące do terenów rekreacyjno–wypoczynkowych 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 przeznaczonych na cele zabudowy i 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 mieście.

2. Wskazuje się na obszarze planu pomnik przyrody ustanowiony uchwałą Nr LXV/1485/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 września 2001 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody oraz uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

§ 8. 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 15 kV - do 6 m od osi linii,
 - b) dla linii kablowej o napięciu 110 kV – do 1,5 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;

- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 30,0 m w pasie ochronnym od linii radiowej, którego szerokość wynosi 100 m;
- 6) na obszarze zagrożonym zalaniem wodami rzeki Zimna Woda wskazanymi na rysunku planu obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, dróg i infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem dróg i przejść przez rzekę,
 - c) zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;
- 7) na obszarze zagrożonym podtopieniami wskazanymi na rysunku planu obowiązują zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;
- 8) na gruntach zmeliorowanych wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia w sposobie zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

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

Stanowiska archiwalne o potwierdzonej lokalizacji terenowej		
Numer AZP	Nazwa stanowiska	Kultura, chronologia
66-50/36	Łódź-Mirosławice, stanowisko 384	nowożytność
65-50/40	Łódź-Bałuty, stanowisko 390	późne średniowiecze, nowożytność

- 2) na obszarach lokalizacji wskazanych zabytków archeologicznych, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się ochronę dla zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i wskazanego na rysunku planu, stanowiącego willę z 1938 r. zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 8 MN w zakresie działań budowlanych polegających na:
 - a) dopuszczeniu:
 - wymiany pokrycia dachu pod warunkiem zastosowania materiału i koloru zgodnego z cechami historycznymi zabytku,

- wymiany zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odtworzenia jej kształtu, gabarytów, podziałów, materiału oraz profilowania zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
 - uzupełnienia zniszczonych lub brakujących elementów detalu architektonicznego,
- b) nakazie zachowania detalu architektonicznego elewacji, rozplanowania otworów okiennych, drzwiowych oraz balkonów zgodnie z cechami historycznymi zabytku,
- c) zakazie:
- nadbudowy i rozbudowy budynku,
 - zmiany geometrii dachu z wyjątkiem wykonania lukarn,
 - wykonania ocieplenia elewacji,
 - stosowania materiałów wykończeniowych, obróbk blacharskich, orynnowania na elewacjach innych niż wynikające z cech historycznych zabytku,
 - montowania na elewacjach przewodów instalacyjnych i urządzeń technicznych, wystających poza powierzchnię lica elewacji.

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

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) droga ekspresowa oznaczona symbolem 1 KDS,
 - b) ulica główna oznaczona symbolem 1 KDG,
 - c) ulice zbiorcze oznaczone symbolami 1 KDZ, 2 KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) ulice lokalne oznaczone symbolami: od 1 KDL do 7 KDL,
 - b) ulice dojazdowe oznaczone symbolami: od 1 KDD od 27 KDD;
- 3) elementy infrastruktury drogowej stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego:
 - a) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: od 1 KDW do 10 KDW,
 - b) ciąg pieszy oznaczony symbolem 1 KDX;
- 4) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych;

5) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów z zachowaniem następujących wymagań:

- a) minimalna szerokość pasa drogi obsługującej więcej niż dwie działki budowlane – 7 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 w zakresie budownictwa.

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

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca parkingowe,
- b) dla istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego podlegającego przebudowie, rozbudowie, nadbudowie – 1 miejsce parkingowe,
- c) dla lokalu usługowego w zabudowie jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe,
- d) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla usług oświaty – 4 miejsca parkingowe na 100 uczniów,
- f) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- g) dla usług gastronomicznych – 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- h) dla usług hotelarskich i zamieszkania zbiorowego – 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
- i) dla szpitali lub obiektów ochrony zdrowia – 6 miejsc parkingowych na 10 łóżek lub 15 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich,
- j) dla domów pomocy społecznej i socjalnej – 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
- k) dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- l) dla ogrodu działkowego – 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni ogrodu;

2) dla rowerów:

- a) dla jednego lokalu usługowego w zabudowie jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe,
- b) dla usług administracyjno-biurowych – 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług oświaty – 50 miejsc parkingowych na 100 uczniów,
- d) dla usług handlu – 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- e) dla usług gastronomicznych – 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- f) dla usług hotelarskich i zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
- g) dla szpitali lub obiektów ochrony zdrowia – 2 miejsca parkingowe na 10 łóżek lub 6 miejsc parkingowych na 10 gabinetów lekarskich,

- h) dla domów pomocy społecznej i socjalnej – 1 miejsce parkingowe na 10 miejsc noclegowych,
- i) dla pozostałych usług – 1 miejsce parkingowe na 10 zatrudnionych na jednej zmianie lub 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

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 parkingowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób nie wykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie wykluczający realizacji zabudowy frontowej zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe zlokalizowane w ulicy Szparagowej i św. Teresy od Dzieciątka Jezus;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych - kolektor V zlokalizowany w ul. Szczecińskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych - ciek wodny rzeki Zimnej Wody;
- 4) podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz - gazociągi średniego ciśnienia: Dn 225 zlokalizowany w rejonie ul. Rojnej oraz Dn 300 w rejonie ul. Wojska Polskiego w Aleksandrowie Łódzkim;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w energię elektryczną - Główny Punkt Zasilania Zgierz 220/110/15 kV;

6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło - planowane rurociągi wody gorącej lokalizowane powyżej północnej granicy planu.

§ 14. 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 26 MN, od 1 MR do 4 MR, od 1 MN/U do 4 MN/U, 1 U, 2 U, 3 U i 1 U/US 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.

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

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1 KDZ, 2 KDZ, od 1 KDL do 7 KDL, od 1 KDD do 27 KDD i ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1 KDX;
- 2) parków oznaczonych symbolami 1 ZP i 2 ZP.

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

§ 16. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1 KDS, 1 KDG.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MN do 5 MN, od 22 MN do 25 MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne, usługi handlu,
 - b) infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - wodociągowa i gazowa na terenie oznaczonym symbolem 1 MN,
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami 2 MN, 5 MN.

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 0,2,
 - maksimum 0,5,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych: maksimum 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m;
- b) dachy:
- dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje ten sam spadek dla budynków tworzących tę zabudowę,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) lokalizacja funkcji usługowych wyłącznie jako wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych,
- c) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie jej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- d) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej nie związanej z bezpośrednią obsługą terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych 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 1 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 6 MN do 21 MN, 26 MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne, usługi handlu,
 - b) infrastruktura techniczna nie związana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - wodociągowa na terenie oznaczonym symbolem 19 MN,
 - elektroenergetyczna na terenie oznaczonym symbolami 15 MN, 26 MN,

- gazowa na terenach oznaczonych symbolami: 14 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 21 MN.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksimum 20%,
- b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,1,
 - maksimum 0,3,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: maksimum 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m;
- b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje ten sam spadek dla budynków tworzących tę zabudowę,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
- b) lokalizacja funkcji usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych,
- c) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie ich poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- d) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 500 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych 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 1 500 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MR do 4 MR obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - a) elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami: 1 MR, 2 MR i 3 MR,
 - b) gazowa na terenach oznaczonych symbolami 2 MR, 3 MR.

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 15%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,05,
 - maksimum 0,3,
 - 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: maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 35°,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca,
 - b) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie ich poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - c) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów za wyjątkiem linii kablowej 110 kV na terenie oznaczonym symbolem 3 MR prowadzonej poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych 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 2 000 m²;

- 2) szerokości frontów działek: minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN/U, 2 MN/U i 3 MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa z zakresu usług lokalnych i usług handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna niezwiązana wyłącznie z bezpośrednią obsługą terenów:
 - a) wodociągowa na terenach oznaczonych symbolami 1 MN/U, 2 MN/U,
 - b) elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami: 1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U,
 - c) gazowa na terenie oznaczonym symbolem 1 MN/U, 2 MN/U.

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 mieszkalnych i usługowych: maksimum 9,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m;
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, przy czym dla zabudowy bliźniaczej obowiązuje ten sam spadek dla budynków tworzących tę zabudowę,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z dopuszczeniem jednospadowych dla budynków zlokalizowanych przy granicy z sąsiednią działką;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) forma budynków usługowych wolnostojąca lub w bryle budynku mieszkalnego,
 - c) przebudowa oraz zmiana tras przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanych z bezpośrednią obsługą terenów poprzez prowadzenie ich poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

d) zakaz lokalizacji nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z bezpośrednią obsługą terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych 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 1 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: nie mniej niż 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową z zakresu usług lokalnych;

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 40%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimum 0,1,
 - maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: maksimum 9,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: maksimum 5,0 m;
 - b) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z kalenicą główną równoległą do pasa drogowego, z dopuszczeniem dachów płaskich dla wolnostojących budynków usługowych,
 - dla budynków gospodarczych i garaży: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca,
 - b) forma budynków usługowych wolnostojąca lub w bryle budynku mieszkalnego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 2 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 35,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z miejscem prowadzenia działalności usługowej.

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 11,0 m,
 - dla budynków mieszkalnych: maksimum 9,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: maksimum 5,0 m,
 - b) dachy:
 - dla budynków usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40° z dopuszczeniem dachów płaskich na terenie oznaczonym symbolem 2 U,
 - dla budynków mieszkalnych: dwu – lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) forma budynków mieszkalnych wolnostojąca,
 - b) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 5 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 5 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 45,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 23. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z wyłączeniem handlu, domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej.

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 gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: maksimum 5,0 m;
 - b) dachy:
 - dla budynków usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z dopuszczeniem innej formy dachu na maksimum 30% jego rzutu,
 - dla budynków gospodarczych, garaży i tymczasowych obiektów budowlanych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych.

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

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 2 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 40 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usługową z zielenią towarzyszącą oraz usługi sportu i rekreacji z wyłączeniem handlu, administracji, finansów, rzemiosła usługowego.

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 0,05,

- maksimum 0,4,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 %;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: maksimum 10 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 12,0 m stanowiących do 30% rzutu budynku,

- dla budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych: maksimum 5,0 m;

b) dachy:

- dla budynków usługowych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°, z dopuszczeniem innej formy dachu na maksimum 30% jego rzutu,

- dla budynków gospodarczych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych o spadkach odpowiadających spadkom dachów budynków usługowych,

- dla tymczasowych obiektów budowlanych: dwu- lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych;

3) zasady zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów i funkcji w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy zieleni urządzonej:

a) nakaz zagospodarowania zielenią minimum 70% powierzchni strefy oznaczonej na rysunku planu z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu,

b) dopuszczenie:

- lokalizacji terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dojść i dojazdów oraz parkingów w ilości do 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni strefy oddzielnymi pasami zieleni,

- lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji kultury, sportu i rekreacji, gastronomi o powierzchni zabudowy obiektu nieprzekraczającej 50 m² i wysokości 5 m, w ilości nie większej niż 1 obiekt na każde 1000 m² powierzchni strefy. Granice strefy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 7 000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielanych pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powierzchnię działek: minimum 7 000 m²;
- 2) szerokości frontów działek: minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się ogród działkowy.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku świetlicy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksimum 150 m²,
 - b) wysokość budynku: maksimum 8,5 m;
- 3) parametry kształtowania zabudowy – dachy:
 - a) dla altan: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 16° do 30°,
 - b) dla budynku świetlicy: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 25° do 40°;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

§ 26. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZP i 2 ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się teren zieleni urządzonej w formie parku osiedlowego.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
- 2) dopuszczenie lokalizacji terenowych urządzeń sportowo–rekreacyjnych, altan, ogródków jordanowskich, ciągów spacerowych i dróg rowerowych;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 27. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 ZN do 15 ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zbiorniki wodne na rzece Zimna Woda w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZN, 2 ZN, 3 ZN i 4 ZN,
 - b) infrastruktura techniczna:
 - wodociągowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZN, 14 ZN, 15 ZN,
 - gazowa na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZN, 15 ZN,
 - elektroenergetyczna na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZN, 2 ZN, 5 ZN, 14 ZN, 15 ZN;
 - c) urządzenia melioracji wodnych.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksimum 200 m²,
 - b) wysokość zabudowy: maksimum 9 m,
 - c) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 4) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, gospodarczych i inwentarskich na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy: maksimum dla wszystkich obiektów budowlanych w obrębie zagrody – 750 m²,
 - b) wysokość zabudowy: maksimum 8 m,
 - c) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°;
- 5) dopuszczenie lokalizacji nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

§ 28. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 ZL do 11 ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy i tereny przeznaczone do zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna na terenach oznaczonych symbolami: 4 ZL, 6 ZL, 7 ZL.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji ciągów spacerowych i dróg rowerowych w śladzie istniejących dróg leśnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną.

§ 29. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 WS, 2 WS i 3 WS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnym ustępie niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się wody powierzchniowe rzeki Zimna Woda wraz z urządzeniami wodnymi.

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

§ 30. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDS, 1 KDG, 1 KDZ, 2 KDZ, od 1 KDL do 7 KDL, od 1 KDD do 27 KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym drogami rowerowymi, z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem 1 KDS;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty małej architektury, z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem 1 KDS.

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

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDS – projektowana droga ekspresowa:
 - a) klasę S – ekspresowa,
 - b) przekrój drogi zawierający również jezdnie serwisowe i jezdnie obsługujące komunikacyjnie tereny przyległe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 41,5 m do 122,1 m, a w rejonie węzła z 1 KDG (Trasa Wojska Polskiego) zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDG – ulica projektowana:
 - a) klasę G – główna,
 - b) przekrój drogi zawierający również jezdnie serwisowe i jezdnie obsługujące komunikacyjnie tereny przyległe,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 56,8 m do 111,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ – ul. Aleksandrowska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 23,7 m do 31,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDZ – ul. Aleksandrowska:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 29,3 m do 36,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDL – ul. Romanowska:
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,9 m do 22,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDL – ulica projektowana:
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL – ul. Romanowska:
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 15,6 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL – ul. Romanowska:
- klasę L - lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,0 m do 13,2 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDL – ul. Klinowa:
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 14,8 m do 25,2 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDL – ul. Rojna:
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,4 m do 19,1 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDL – ul. Klinowa:
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 25,1 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD – ulica projektowana:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD – ul. Romanowska:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDD – ul. Romanowska z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,3 m do 13,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,9 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 20) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 14,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 22) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 10,6 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 23) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 12 KDD – ul. Romanowska z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 14,2 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 25) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 14 KDD – ul. Klinowa z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 13,4 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 26) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 15 KDD – ul. Alzacka z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m do 16,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 27) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 16 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 18,3 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 28) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 17 KDD – ul. Toeplitza z projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 13,4 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 29) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 18 KDD – ul. Toeplitza:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,3 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 30) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 19 KDD – ulica bez nazwy:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą od 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 31) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 20 KDD – ul. Romanowska:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 32) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 21 KDD – ul. Toeplitza:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 15,7 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 33) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 22 KDD – ul. Czcihora:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 34) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 23 KDD – ul. Czcihora i ul. Bartkiewicza:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 19,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 35) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 24 KDD – ulica projektowana:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających, zmienną od 10,0 m do 14,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 36) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 25 KDD – ul. Skwarczyńskiej i ul. Bylinowa wraz z jej projektowanym przedłużeniem:
- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 15,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 37) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 26 KDD – ul. Kędry i ul. Sikiryckiego:

- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,5 m do 12,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 38) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 27 KDD – ul. Jażdżewskiego:
- a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,9 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 KDW do 10 KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,9 m do 5,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających równą 7,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDW (ul. Romanowska) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,0 do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDW (ul. Romanowska) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 9,5 do 20,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5 KDW (ul. Klinowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDW (ul. Klinowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,7 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDW (ul. Alzacka) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 17,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDW (ulica bez nazwy) – szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszego publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku
wyłożeniem do publicznego wglądu.**

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

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

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 infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej,
- uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną oświetlenia ulicznego,
- likwidacja infrastruktury technicznej wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej w miejscach kolizji z projektowanymi drogami,
- budowa nowych dróg, ciągu pieszego oraz chodników i dróg rowerowych,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

Konieczna będzie budowa:

- około 2,5 km dróg lokalnych (L),
- około 6,2 km dróg dojazdowych (D),
- około 0,42 km ciągu pieszego (X),
- około 19,1 km chodników,

oraz budowa:

- około 7,69 km infrastruktury technicznej wodociągowej,
- około 8,77 km infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej,
- około 0,35 km rowów melioracyjnych,
- około 12,03 km infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej,
- około 0,75 km infrastruktury technicznej gazowej,
- około 1,64 km infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,

likwidacja:

- około 0,76 km infrastruktury technicznej wodociągowej,
- około 0,38 km infrastruktury technicznej gazowej,
- około 12,6 km infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

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**

Tomasz KACPRZAK

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Zgodnie z uchwałą Nr V/89/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w zachodniej części miasta Łodzi na terenie osiedla Bałuty Zachodnie, sąsiadującego od północy, zachodu i południa z gminą Aleksandrów Łódzki. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 165 ha. Centralna części obszaru objętego projektem planu ma charakter otwarty z nieużytkami rolniczymi, łąkami i zadrzewieniami związanymi z doliną rzeki Zimna Woda. Kierując się na zachód charakter terenu zmienia się z otwartego na bardziej zurbanizowany z zabudową mieszkaniową jednorodziną i rezydencjonalną zlokalizowaną wzdłuż istniejących ulic Romanowskiej, Klinowej i Alzackiej. Na wschód od doliny rzeki Zimna Woda zlokalizowane są tereny z zabudową mieszkaniową jednorodziną skupione wokół ulic: Skwarczyńskiej, Sikiryckiego, Jażdżewskiego, Bylinowej i Kędry. Przez centralną część obszaru objętego projektem planu wyznaczono rezerwę terenu przeznaczoną na realizację zadania drogowego – drogę ekspresową S-14 o przebiegu północ – południe. Granice obszaru objętego projektem planu wyznaczają od północy ulica Aleksandrowska, od wschodu ulice Kędry i Czcibora, od południa projektowana ulica główna wraz z węzłem drogowym drogi ekspresowej S-14 i terenami zieleni naturalnej, od zachodu osiedla z zabudową mieszkaniową wielorodzinną Zielony Romanów i mieszkaniową jednorodziną Ogrody Romanów. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar ten położony jest w strefie ogólnomiejskiej miasta, w której tereny przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i jednorodziną na dużych działkach oraz tereny wyłączone spod zabudowy, aktywne przyrodniczo, lasy, zieleń urządzoną i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej oraz ogrodów działkowych.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się ustalenie przeznaczenia dominującej części obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym zabudowy rezydencjonalnej, tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych oraz zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą, usługami sportu i rekreacji. W ramach adaptacji istniejącego zainwestowania ustalono przeznaczenie pozostałych terenów m. in. pod zabudowę usługową, ogrody działkowe, zieleń urządzoną, lasy i zalesienia oraz wody powierzchniowe. Wyznacza się również tereny dróg publicznych: ekspresowej, głównej, zbiorczych, lokalnych, dojazdowych oraz dróg wewnętrznych i ciągu pieszego.

Za główne cele projektu planu przyjmuje się kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów obejmujące:

- 1) zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny miasta w tym ochronę cennych przyrodniczo terenów wód powierzchniowych, zieleni naturalnej, lasów i zadrzewień śródpolnych;
- 2) wyznaczenie granic urbanizacji oraz porządkowania i uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;

- 3) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji drogi ekspresowej S-14 oraz usprawnienie systemów obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej w obszarze planu;
- 4) uzupełnienie programu przestrzeni ogólnodostępnych poprzez kształtowanie terenów zielni urządzonej i terenów rekreacyjnych oraz kształtowanie właściwych relacji przestrzennych pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej a terenami uciążliwymi, w tym drogami.

Procedura formalno-prawna sporządzenia projektu planu miejscowego jest przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w tym istniejącej zabudowy na terenach zieleni naturalnej,
 - b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oraz teren ciągu pieszego i teren zieleni urządzonej;
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
 - a) określenie wymagań zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,
 - b) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie całego obszaru objętego planem za wyjątkiem drogi ekspresowej S-14 oraz ograniczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko do lokalizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, budowli przeciwpowodziowych, wylesień, dróg i obiektów mostowych,
 - c) wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy,
 - d) ograniczenie w zabudowie terenów, na których występuje zagrożonych zalaniem wodami wezbraniowymi rzeki Zimna Woda oraz wskazanie zakazów dla działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie wód,
 - e) wskazanie terenów chronionych akustycznie oraz określenia ich kategorii.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:
 - a) wskazanie zabytków archeologicznych oraz określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę,
 - b) wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie zakresu działań budowlanych służących jego ochronie.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- a) określenie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, w tym w obrębie obszarów zagrożonych zalaniem wodami oraz pasów ochronnych i stref kontrolowanych od infrastruktury technicznej,
 - b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych oraz minimalizację wydatków na realizację zadań publicznych;
 - 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;
 - 8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod rozbudowę systemu komunikacyjnego;
 - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy stosownie do problematyki planu;
 - 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 dokumentu, 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) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,
 - c) udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - d) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
 - 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiających obsługę wyznaczonych terenów budowlanych.
2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego zagospodarowania obszaru w projekcie planu nie określono:
- a) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
 - b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające projekt dokumentu.

Wnioski składano do dnia 13 marca 2015 r.

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 4024/VII/16 z dnia 8 lipca 2016 r.

Zbieranie opinii i uzgodnień od instytucji miało miejsce w okresie od lipca 2017 r. do lutego 2018 r. Uzyskano decyzję Marszałka Województwa Łódzkiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność gminną oraz osób prywatnych na cele nieleśne w dniu 24 maja 2018 r. po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Izby Rolniczej Województwa Łódzkiego z dnia 20 marca 2018 r.

W projekcie planu uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenach zabudowanych oraz wskazanie kierunków ich dalszego rozwoju. Wyodrębniono ponadto wartościowe elementy zagospodarowania i wyposażenia terenów i określono zasady ich ochrony i wykorzystania. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

4. W przeważającej części projektu planu wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rezydencjonalną oraz zabudowę mieszkaniowo – usługową. Wyznaczając tereny pod nową zabudowę uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie terenu. Ponadto:

- 1) w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zaprojektowano system komunikacyjny w sposób racjonalnie powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz wprowadzono ulice uzupełniające stanowiące elementy połączeń wewnętrznego układu drogowego klas lokalnych i dojazdowych oraz ulic wewnętrznych i ciągu pieszego;
- 2) zaprojektowano układ drogowy tak, aby środki komunikacji publicznej jako podstawowe środki transportu zbiorowego były dostępne z każdego wyznaczonego w projekcie planu terenu inwestycyjnego oraz terenów zamieszkania;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie ciągu pieszego oraz sieci dróg lokalnych i dojazdowych umożliwiających swobodny ruch pieszych i rowerzystów;
- 4) w planowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy:
 - a) dążono do racjonalnego wykorzystania istniejących struktur zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej poprzez wykorzystanie istniejących układów drogowo – infrastrukturalnych dla obsługi tej zabudowy,
 - b) dążono do racjonalnego uzupełnienia istniejącej zabudowy usługowej zapewniającej utrzymanie istniejących miejsc pracy. Jednocześnie wykorzystano walory lokalizacyjne w sąsiedztwie istniejących i kształtowanych układów drogowych i infrastruktury technicznej w celu zapewnienia systemowych rozwiązań infrastrukturalnych.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. **Przyjęte**

przez Radę Miejską w Łodzi uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opiera się na aktualnych analizach zagospodarowania przestrzennego miasta wykonanych w trakcie sporządzania tego dokumentu. Nie zachodzi zatem przesłanka, w której należałoby zweryfikować politykę przestrzenną miasta na obszarze objętym projektem przedmiotowego planu miejscowego.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie potencjalnymi dochodami do budżetu Gminy i wydatkami związanymi z realizacją ustaleń w ciągu 10 lat na poziomie:

- dochody – ok. 1,6 mln zł,
- wydatki – ok. 16,2 mln zł.

Po uwzględnieniu wskaźnika ekonomicznego bilans końcowy przedsięwzięcia kształtuje się na ujemnym poziomie – ok. 13,0 mln zł.

Skutki finansowe uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozpatrywane w ujęciu dochodów i wydatków z budżetu wykazują, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe dochody do budżetu miasta mogą wpłynąć z tytułu opłaty adjacencckiej związanej z podziałem nieruchomości oraz podatków od nieruchomości.

Największym obciążeniem dla budżetu miasta będą wydatki z tytułu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego.

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