

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Rokicińskiej i Jerzego Szaniawskiego.**

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), 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 Rokicińskiej i Jerzego Szaniawskiego, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego 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., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 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 to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, ogniomur,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 8) linia zabudowy stycznej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, w której obowiązuje sytuowanie co najmniej jednej krawędzi pionowej budynku;
- 9) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 10) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 11) produkcja uciążliwa – działalność produkcyjną powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 12) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego 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 danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 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) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 16) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery – podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi;
- 17) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 18) układ kompozycyjny elewacji – rozmieszczenie elementów na elewacji, tworzące jej podziały i proporcje, w tym usytuowanie: pionowych osi otworów okiennych i drzwiowych, wykuszy, ryzalitów, balkonów, loggii;
- 19) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, działalności rzemieślniczej;

- 20) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego danego terenu;
- 21) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 22) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 23) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 24) 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 połączenia dachu;
- 25) zabudowa frontowa – zabudowę o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 26) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 27) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności – budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkalno-usługowe, niebędące budynkami jednorodzinnymi, w których liczba lokali mieszkalnych nie przekracza dziewięciu;
- 28) zieleń izolacyjna – skupiska drzew i krzewów niebędące lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową.

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 poprzez:
 - a) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy oraz tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy,
 - b) zabezpieczenie terenów pod realizację ciągów komunikacyjnych i przestrzeni publicznych,
 - c) wprowadzenie parametrów zabudowy, mających na celu doprowadzenie do poprawy ładu przestrzennego w granicach obszaru,
 - d) ochronę zabytków znajdujących się w obszarze objętym planem;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenu zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu o powierzchni sprzedaży 1000 m² i większej,
 - b) usług uciążliwych i produkcji uciążliwej,
 - c) usług w zakresie obsługi komunikacji, takich jak: stacje paliw i myjnie samochodowe,
 - d) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy spośród linii zabudowy obowiązującej lub linii zabudowy stycznej, nakaz lokalizacji budynku zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - b) dopuszczenie wycofania zabudowy względem linii zabudowy obowiązującej lub stycznej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,

- d) dla zabudowy istniejącej, której funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie remontu i przebudowy,
- e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących linii zabudowy, zlokalizowanej:
- w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy nieprzekraczalnej, obowiązującej i stycznej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) dla budowli określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
- b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych:
- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu lub przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie zabudowy istniejącej;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych, drzwiowych lub przeszkleń od strony granicy z przestrzenią publiczną w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy,
- b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
- c) zakaz stosowania dachów mansardowych, naczółkowych, półszczytowych i uskokowych,
- d) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych lokalizowanej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy – nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równolegle do elewacji frontowej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru	Opis barw
NCS S	maksimum 60	maksimum 02	Y, N, G	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w naturalnym kolorze materiału lub w kolorze: ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 7) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnienia bezpieczeństwa,
 - b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych lub na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,
 - d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 8) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, z wyjątkiem:
- a) działek wydzielonych pod drogi publiczne, wewnętrzne, poszerzenia dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
- a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, kolejowej i dróg,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej,
 - inwestycji w zakresie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, lokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.4P/U w ramach istniejących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, kolejowej i dróg;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszczenie lokalizacji:
 - mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.3ZP/U, 2.1ZP, 4.1ZP i 8.2ZCZ,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.4P/U i 2.6US,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni nakaz kształtowania zieleni poprzez tworzenie systemu składającego się z:
- a) terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.3ZP/U, 2.1ZP i 4.1ZP,
 - b) terenu cmentarza zamkniętego oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.2ZCZ,
 - c) strefy zieleni izolacyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.4P/U;

- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - d) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - e) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 6) 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 dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U i MW/US zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami od E1 do E4 i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie wymienionych w tabelach w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskazuje się zabytek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E5, dla którego ustala się ochronę zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody ustanowiony rozporządzeniem Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 11, poz. 235), dla którego zasady ochrony wynikają z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 9. Ustala się wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny oznaczone symbolami: ZP, ZP/U, KDG, KDZ, KDD, KDX i KDW, polegający na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych od linii napowietrznych elektroenergetycznych o napięciu 15kV, wynoszących do 6 m od osi linii;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1 i 2, zakazy dotyczące odpowiednio stref ochronnych i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 4) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:
 - a) ograniczenie sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”,
 - b) ograniczenie w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”,
 - c) ograniczenie w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 5) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa – cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN);
- 6) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m) wynoszącej do 50 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności oraz studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 7) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (150 m) wynoszącej do 150 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 8) zakazy, o których mowa w pkt 6 i 7 nie mają zastosowania w przypadku stwierdzenia braku szkodliwego pod względem sanitarnym oddziaływania cmentarza na otoczenie;
- 9) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.4P/U i 2.6US.

§ 12. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowoprojektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla samochodów – minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce na każde mieszkanie,
 - b) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu – 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla budynków zamieszkania zbiorowego, budynków oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 10 miejsc na każdych 100 zatrudnionych;
- 2) dla rowerów – minimum:
 - a) dla usług administracyjno-biurowych oraz usług handlu – 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

- b) dla pozostałych usług, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków oraz obiektów sportowych i rekreacyjnych – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca,
- c) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 10 miejsc na 100 zatrudnionych.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej, z zaokrągleniem w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie liczby miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków 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 do parkowania, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
 - a) drogi głównej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG (ul. Rokicińska),
 - b) drogi zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Tadeusza Gajcego),
- 2) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny:
 - a) drogi głównej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG (ul. Rokicińska),
 - b) drogi zbiorczej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Tadeusza Gajcego);
 - c) dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 20KDD,
 - d) dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 6KDW,
 - e) ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDX do 6KDX,
 - f) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

§ 14. 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 oraz budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrała wodociągowa zlokalizowana wzdłuż ul. Rokicińskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor VII poprzez istniejący kanał zlokalizowany w ul. Tadeusza Gajcego i ul. Zakładowej;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych – zbiorniki odparowywalno-chłonne;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 90 zlokalizowany w ul. Rokicińskiej;
- 5) podstawowy element sieci zaopatrzenia w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

§ 15. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice terenu zamkniętego, obejmującego fragmenty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 1KDD.

2. Dla terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1, ogranicza się realizację ustaleń planu do dróg publicznych i infrastruktury kolejowej.

3. Na terenach przyległych do terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w § 11 pkt 4.

4. Ustalenia zawarte w § 15 nie obowiązują w przypadku zniesienia terenu zamkniętego.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDZ, od 1KDD do 20KDD – dla dróg publicznych,
 - b) od 1KDX do 6KDX – dla ciągów pieszych,
 - c) 2.1ZP i 4.1ZP – dla terenów zieleni urządzonej,
 - d) 1.3ZP/U – dla terenu zieleni urządzonej i usług,
 - e) 8.2ZCZ – dla cmentarza zamkniętego;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi publicznej – drogi wojewódzkiej nr 713, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.9MN, 3.2MN, 3.5MN, 4.3MN, 5.2MN, 6.2MN, 7.2MN, 7.8MN i 9.2MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum 0,05, maksimum 0,5,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych:
 - o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
 - o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° włącznie – maksimum 10,5 m,
 - o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° – maksimum 12,0 m,
 - b) wysokość zabudowy pozostałych budynków – maksimum 6,0 m,
 - c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci lub kopertowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania lukarn w dachach dwuspadowych,
 - d) geometria dachów pozostałych budynków – płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m²,
- c) powierzchnia użytkowa budynku usług handlu na działce budowlanej – do 100 m²,
- d) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej,
- e) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach: 4.3MN, 5.2MN, 7.2MN i 9.2MN – 500 m²;
- 2) w pozostałych terenach – 600 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) w terenach: 4.3MN, 5.2MN, 7.2MN i 9.2MN – 500 m²,
 - b) w pozostałych terenach – 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w terenach: 7.2MN, 7.8MN i 9.2MN – od 65° do 90°,
 - b) w pozostałych terenach – od 80° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.5MN/U, 2.2MN/U, 2.3MN/U, 2.7MN/U, 2.8MN/U, 2.10MN/U, 3.1MN/U, 3.3MN/U, 3.4MN/U, 4.2MN/U, 5.1MN/U, 5.3MN/U, 6.1MN/U, 7.1MN/U, 7.3MN/U, 7.4MN/U, 7.5MN/U, 7.6MN/U, 7.7MN/U, 8.1MN/U, 8.3MN/U, 8.4MN/U, 9.1MN/U, 10.1MN/U, 11.1MN/U i 12.1MN/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum 0,05, maksimum 0,5,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych:
 - o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
 - o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° włącznie – maksimum 10,5 m,
 - o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° – maksimum 12,0 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków – maksimum 6,0 m,
 - c) geometria dachów budynków mieszkalnych i usługowych:
 - dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i o jednakowym kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub kopertowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania lukarn w dachach dwuspadowych,
 - w oznaczonej na rysunku planu strefie kształtowania zabudowy – płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci do 20°,
 - dla budynków lokalizowanych wzdłuż drogi o symbolu 1KDG – ul. Rokicińskiej, zgodnie z linią zabudowy obowiązującą, nakaz stosowania dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci i o jednakowym kącie nachylenia połaci od 25° do 45° z dopuszczeniem lukarn, o kierunku głównej kalenicy dachu równoległej do tej linii,

- d) geometria dachów pozostałych budynków – płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych lub usługowych na działce budowlanej – 200 m²,
 - c) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z elementami i parametrami zabytku podlegającymi ochronie:

Symbol na rysunku planu	Nazwa zabytku	Elementy i parametry zabytku podlegające ochronie
E1	Dom mieszkalny, ul. Rokicińska 343 budynek frontowy	1) elewacja frontowa - układ kompozycyjny elewacji; 2) elewacja tylna i boczne – układ kompozycyjny elewacji
E2	Dom mieszkalny, ul. Rokicińska 361 budynek frontowy	1) elewacja frontowa: a) układ kompozycyjny elewacji, b) werandy; 2) elewacja tylna i boczne – układ kompozycyjny elewacji
E3	Dom mieszkalny, ul. Rokicińska 379 budynek frontowy	1) elewacja frontowa - układ kompozycyjny elewacji; 2) elewacja tylna i boczne – układ kompozycyjny elewacji
E4	Dom mieszkalny, ul. Rokicińska 456 budynek frontowy	1) elewacja frontowa - układ kompozycyjny elewacji; 2) elewacja tylna i boczne – układ kompozycyjny elewacji

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach: 1.5MN/U, 2.3MN/U i 2.8MN/U – 500 m²;
- 2) w terenach: 7.3MN/U, 7.6MN/U, 9.1MN/U i 11.1MN/U – 600 m²;
- 3) w terenach: 3.1MN/U, 6.1MN/U i 10.1MN/U – 900 m²;
- 4) w pozostałych terenach – 750 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) w terenach: 1.5MN/U, 2.3MN/U i 2.8MN/U – 500 m²,
 - b) w terenach: 7.3MN/U, 7.6MN/U, 9.1MN/U i 11.1MN/U – 600 m²,
 - c) w terenach: 3.1MN/U, 6.1MN/U i 10.1MN/U – 900 m²,
 - d) w pozostałych terenach – 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w terenach: 1.5MN/U, 2.7MN/U, 2.8MN/U, 3.1MN/U, 4.2MN/U, 5.1MN/U i 6.1MN/U – od 70° do 90°,
 - b) w terenach: 8.4MN/U, 10.1MN/U i 11.1MN/U – od 65° do 90°,
 - c) w pozostałych terenach – od 80° do 90°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.4MW/US i 2.5MW/US obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności,
 - b) zabudowa usługowa – usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa – usługi lokalne i handlu,

b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenu 2.4MW/US – maksimum 40%,
- dla terenu 2.5MW/US – maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy kondygnacji nadziemnych:

- dla terenu 2.4MW/US – minimum 0,08, maksimum 0,7,
- dla terenu 2.5MW/US – minimum 0,06, maksimum 0,3,

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

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 2.4MW/US – minimum 40%,
- dla terenu 2.5MW/US – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – w terenie 2.4MW/US – maksimum 9,5 m, w terenie 2.5MW/US – maksimum 6,0 m,
- budynków i obiektów usług sportu i rekreacji – maksimum 12,0 m,
- pozostałych budynków usługowych – maksimum 10,5 m,
- pozostałych budynków – maksimum 6,0 m,

b) geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci do 35° z dopuszczeniem lukarn,

c) geometria dachów pozostałych budynków – dachy płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połąci do 35°, dla budynków i obiektów usług sportu i rekreacji dopuszcza się także krzywoliniowe formy przekrycia;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków usług handlu na działce budowlanej – 100 m²,

b) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej:

- maksymalnie jednego budynku gospodarczego lub garażowego,
- tymczasowego obiektu usług sportu i rekreacji o wysokości do 10,0 m i powierzchni zabudowy maksimum 800,0 m², z dopuszczeniem krzywoliniowych form przekrycia,
- tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących imprezom plenerowym i sportowym, na okres nie dłuższy niż czas trwania imprezy, o maksymalnych wymiarach poziomych 10,0 m x 10,0 m i wysokości maksimum 4,0 m oraz o dachu płaskim lub dwuspadowym o kącie nachylenia do 35°, w liczbie nie większej niż 2.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1300 m².

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

1) powierzchnię działki – minimum 1300 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 6,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 90°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy:

- kondygnacji nadziemnych – minimum 0,2, maksimum 0,6,

- kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – maksimum 10,5 m,
 - pozostałych budynków – maksimum 6,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków usługowych – dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i o jednakowym kącie nachylenia połaci do 25° lub dachy płaskie,
 - pozostałych budynków – płaskie,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 90°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.4P/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum 0,15, maksimum 0,7,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z zastrzeżeniem strefy zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, dla której ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i produkcyjnych – maksimum 11,0 m z zastrzeżeniem części budynków, których wysokość ze względu na wymagania technologiczne powinna być wyższa, dla których dopuszcza się wysokość maksimum 15,0 m,
 - pozostałych budynków – maksimum 6,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków usługowych i produkcyjnych – dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i o jednakowym kącie nachylenia połaci do 25° lub dachy płaskie,
 - pozostałych budynków – płaskie;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dla strefy zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, nakaz realizacji nasadzeń w formie zwartej zieleni wielopiętrowej – niskiej, średniowysokiej i wysokiej, z udziałem roślinności zimozielonej, z dopuszczeniem realizacji wjazdów na działkę w ramach tej strefy,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 1500 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 90°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.6US obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa-usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum 0,02, maksimum 0,4,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków i obiektów usług sportu i rekreacji – maksimum 12,0 m,
 - pozostałych budynków usługowych – maksimum 10,5 m,
 - pozostałych budynków – maksimum 6,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie lub o jednakowym kącie nachylenia połaci do 35°, dla budynków i obiektów usług sportu i rekreacji dopuszcza się także krzywoliniowe formy przekrycia;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków usług handlu na działce budowlanej – 100 m²,
 - b) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej:
 - maksymalnie jednego obiektu sanitarnego, budynku gospodarczego lub garażowego,
 - tymczasowych obiektów usług sportu i rekreacji o wysokości do 15,0 m, powierzchni zabudowy maksimum 5500,0 m², z dopuszczeniem krzywoliniowych form przekrycia, w liczbie nie większej niż 2,
 - tymczasowych obiektów budowlanych towarzyszących imprezom plenerowym i sportowym, na okres nie dłuższy niż czas trwania imprezy, o maksymalnych wymiarach poziomych 10,0 m x 10,0 m i wysokości maksimum 4,0 m oraz o dachu płaskim lub dwuspadowym o kącie nachylenia do 35°, w liczbie nie większej niż 5.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 90°.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.3ZP/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 10%,
- b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum 0,01, maksimum 0,2,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy budynków usługowych:
 - o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
 - o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15° do 35° włącznie – maksimum 10,5 m,
 - o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° – maksimum 12,0 m,
- b) wysokość pozostałych budynków – maksimum 6,0 m,
- c) geometria dachów budynków usługowych:
 - dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i o jednakowym kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub kopertowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z dopuszczeniem stosowania lukarn w dachach dwuspadowych,
 - dla budynków lokalizowanych wzdłuż drogi o symbolu 1KDG – ul. Rokicińskiej, zgodnie z linią zabudowy obowiązującą, nakaz stosowania dachów dwuspadowych o symetrycznym układzie połaci i o jednakowym kącie nachylenia połaci od 25° do 45° z dopuszczeniem lukarn, o kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do tej linii,
- d) geometria dachów pozostałych budynków – płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej tymczasowych obiektów budowlanych związanych z czasowym użytkowaniem lub sezonowym zagospodarowaniem terenu, podlegających demontażowi po zakończeniu sezonu lub czasu trwania imprezy publicznej, o maksymalnych wymiarach poziomych 10 m x 10 m i wysokości maksimum 4,0 m oraz w liczbie nie większej niż 4 na terenie,
- b) powierzchnia użytkowa usług handlu na działce budowlanej – do 100 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1500 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 90°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1ZP i 4.1ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem zabudowy w postaci obiektów sanitarnych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 m²,
 - b) intensywność zabudowy kondygnacji podziemnych – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 3,5 m,

- b) geometria dachów – płaskie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej:
- a) dopuszczenie lokalizowania na działce budowlanej tymczasowych obiektów budowlanych związanych z czasowym użytkowaniem lub sezonowym zagospodarowaniem terenu, podlegających demontażowi po zakończeniu sezonu lub czasu trwania imprezy publicznej, o maksymalnych wymiarach poziomych 10 m x 10 m i wysokości maksimum 4,0 m oraz w liczbie nie większej niż 4 na terenie,
- b) lokalizacja obiektów sanitarnych w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 2500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 90°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.2ZCZ obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz zamknięty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zielen urządzone,
- b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków – cmentarz ewangelicko-augsburski przy ul. Rokicińskiej 371b, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania istniejących nagrobków.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowania zmarłych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3600 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80 do 90°.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.2T obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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 wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) maksymalną wysokość budowli – 54,0 m.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 150 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ oraz od 1KDD do 20KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG – ul. Rokicińska:
 - a) klasę G – główną,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,2 m do 20,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ – ul. Tadeusza Gajcego:
 - a) klasę Z – zbiorczą,
 - b) szerokość między wschodnią linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem zmienną od 14,0 m do 14,7 m;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ul. Jerzego Szaniawskiego:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,2 m do 20,6 m;
- 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – istniejąca droga bez nazwy z projektowanym przedłużeniem:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ul. Przedszkolna:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 9,1 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – droga projektowana:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD – ul. Galla Anonima:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD – droga projektowana:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 9) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD – ul. Kronikarska:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,0 m do 9,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD – ul. Ozdobna:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,8 m do 7,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD – ul. Domowa:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,9 m do 8,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD – ul. Usługowa:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 8,5 m;
- 13) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KDD – ul. Gromadzka z projektowanym przedłużeniem:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 9,0 m;
- 14) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD – ul. Kupały:
 - a) klasę D – dojazdową,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 6,5 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 15) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD – ul. Gwarna:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,1 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD – ul. Włodarska:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m;
- 17) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD – ul. Żywiczna:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 12,0 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDD – ul. Żywiczna:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m;
- 19) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 17KDD – ul. Gwarna:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m;
- 20) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 18KDD – ul. Włodarska:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 12,0 m;
- 21) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 19KDD – ul. Wilgotna:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających równą 10,0 m;
- 22) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDD – ul. Chmielna:
a) klasę D – dojazdową,
b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,5 m do 13,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy łukach drogi, skrzyżowaniach i placach do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 6KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni,
 - c) drogi rowerowe.

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

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW - ul. Heleny Boguszewskiej – szerokość w liniach rozgraniczających równą 7,0 m;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW – droga projektowana – szerokość w liniach rozgraniczających równą 7,0 m;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW – ul. Krystyny Idzikowskiej – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,8 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW – ul. Niecała – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,0 m do 6,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW – istniejąca droga bez nazwy – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,7 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDW – ul. Kolorowa – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,5 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach i placach do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDX do 6KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszce;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni,
 - c) drogi rowerowe.

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

- 1) dla ciągu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX – szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ciągu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDX – szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ciągu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDX – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,0 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ciągu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDX – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 4,5 m do 4,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ciągu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KDX – szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m;
- 6) dla ciągu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDX – szerokość w liniach rozgraniczających równą 5,0 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 31. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

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

Rysunek planu wykonany w skali 1:1000

ARKUSZ ZBIORCZY

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

ARKUSZ 4
ARKUSZ 5
ARKUSZ 6
ARKUSZ 7
ARKUSZ 8
ARKUSZ 9
ARKUSZ 10
ARKUSZ 11
ARKUSZ 12
ARKUSZ 13
ARKUSZ 14
ARKUSZ 15

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

LEGENDA

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy w planie należy: budowa oraz przebudowa dróg publicznych, z uwzględnieniem realizacji chodników; budowa ciągów dla pieszych; wyposażenie terenów dróg oraz terenów ciągów dla pieszych w sieć oświetlenia ulicznego; realizacja niezbędnego oświetlenia w terenach zieleni urządzonej oraz uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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 innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia r.

Zalacznik4.gml



Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do planu.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Rokicińskiej i Jerzego Szaniawskiego.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr XXVI/661/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Rokicińskiej i Jerzego Szaniawskiego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 55 ha.

Obszar objęty planem stanowi wschodnią część osiedla Andrzejów, mającego charakter podmiejski. Większość obszaru jest zurbanizowana, przeważa zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa oraz usługowa, zwłaszcza wzdłuż ul. Rokicińskiej, ale także w okolicy ul. Żywicznej. W północno-zachodniej części obszaru, przy ul. Szaniawskiego, znajduje się skupisko zabudowy produkcyjno-usługowej, zaś w centralnej części boisko sportowe oraz zamknięty cmentarz ewangelicko-augsburski.

Celem prac planistycznych było uporządkowanie struktury przestrzennej i funkcjonalnej tego fragmentu miasta. Określono również zasady ochrony środowiska przyrodniczego, a także ochrony dziedzictwa kulturowego – występujących w obszarze objętym planem obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz cmentarza wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ustalenia opracowanego planu przyczynią się także do poprawy obsługi komunikacyjnej terenów osiedla.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich 20 latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem tego jest nieuporządkowana struktura zabudowy, problemy komunikacyjne oraz niewystarczająca ilość i jakość przestrzeni publicznej. Mając na celu poprawę funkcjonowania osiedla, w przedmiotowym planie uzupełniono jego układ przestrzenny i komunikacyjny, zwiększono także powierzchnię przestrzeni publicznych o tereny zieleni urządzonej.

Plan jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza następujące tereny: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3) oraz tereny zabudowy usługowej (U – w tym dopuszczenie terenów zabudowy produkcyjnej, wyłącznie dla produkcji bazującej na nowych, wysokospecjalistycznych technologiach z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

W celu ograniczenia negatywnego wpływu funkcji produkcyjnych i usługowych na zabudowę mieszkaniową, wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zakaz lokalizacji usług uciążliwych oraz produkcji uciążliwej, a także wprowadzono ograniczenia w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W odniesieniu do zabudowy produkcyjnej, dopuszczono jedynie działania związane z istniejącymi przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalenia te sformułowano zgodnie z zapisem Studium, który dopuszcza funkcjonowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w granicach istniejącego zagospodarowania. W planie dla ww. zabudowy określono również możliwości i zasady prowadzenia inwestycji budowlanych.

W obszarze objętym projektem planu przy ul. Rokicińskiej 371b (dz. nr ew. 856/1, obr. 40) zlokalizowany jest cmentarz ewangelicko-augsburski założony w 1880 roku, wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wokół cmentarza z biegiem lat pojawiła się licznie zabudowa mieszkaniowa prowadząc do zainwestowania większości działek w strefach ochrony sanitarnej 50 m oraz 150 m od jego granic. Obecnie cmentarz nie jest użytkowany – ostatni pochówek został przeprowadzony w 1994 roku (data potwierdzona przez pracownika Parafii Ewangelicko-Augsburskiej w Łodzi, wskazana na jednym z grobów, udokumentowana fotografią). Ze względu na powyższe uwarunkowania, w trakcie prac nad przedmiotowym planem, zaistniała potrzeba uporządkowania stanu formalno-prawnego oraz historycznego cmentarza. Wskutek decyzji Proboszcza Parafii Ewangelicko-Augsburskiej Św. Mateusza w Łodzi znak: 336/2021/BH z dnia 14 września 2021 r., po wcześniejszym uzyskaniu pozytywnej opinii Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi znak: PPIS.ZNS.9011.14.2021.593.ES z dnia 5 sierpnia 2021 r., cmentarz został formalnie zamknięty. W związku z powyższym, zwrócono się do organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej o potwierdzenie konieczności wprowadzenia w projekcie niniejszego planu stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od formalnie zamkniętego i nieużytkowanego od 1994 r. cmentarza, bowiem ich wyznaczenie skutkuje wprowadzeniem znacznych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu istniejących terenów budowlanych, w tym zakazu lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi pismami znak: PPIS.ZNS.9011.14.2021.249.ES z dnia 8 maja 2023 r. oraz PPIS.ZNS.9011.14.2021.299.ES z dnia 23 maja 2023 r. potwierdził konieczność wyznaczenia w projekcie planu stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od granic formalnie zamkniętego cmentarza przywołując zapisy m.in. ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2024 r. poz. 576), rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315) oraz wybrane wyroki sądów administracyjnych.

Zgodnie z treścią ww. pisma organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej z dnia 23 maja 2023 r. czas obowiązywania stref ochronnych wokół formalnie zamkniętych cmentarzy nie jest regulowany wprost przez obowiązujące przepisy prawa. Niemniej, należy wnioskować, że wyznaczenie stref ochrony sanitarnej motywowane jest możliwym szkodliwym pod względem sanitarnym wpływem cmentarza na otoczenie, natomiast ryzyko szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie ustaje najpóźniej z upływem 40 lat od ostatniego pochowania zwłok na cmentarzu (w przypadku cmentarza przy ul. Rokicińskiej 371b jest to rok 1994). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi w ww. piśmie podkreślił także, że w przypadku cmentarzy formalnie zamkniętych, gdy od ostatniego pochówku upłynęło ponad 40 lat, możliwe jest przyjęcie mniejszych odległości zabudowań mieszkalnych od cmentarza niż odległości wynikające z ww. rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 25 sierpnia 1959 r., pod warunkiem, że zostanie przeprowadzone szczegółowe postępowanie wyjaśniające, co najmniej w zakresie okresu od ostatniego pochowania na danym cmentarzu zwłok lub szczątków ludzkich i sposobu ich pochowania oraz aktualnego wykorzystania terenu, na którym w przeszłości dokonywano pochówków, tj. dokładna i rzetelna analiza w kontekście demineralizacji zwłok oraz ocena bezpieczeństwa sanitarno-epidemiologicznego w związku z „przybliżeniem” zabudowań mieszkalnych do formalnie zamkniętego cmentarza, w tym uzyskanie opinii instytutu naukowo-badawczego potwierdzającej brak negatywnego wpływu „nieczynnego” cmentarza na otoczenie, w tym szczególnie z uwzględnieniem konieczności zapewnienia okolicznym mieszkańcom bezpiecznej wody przeznaczonej do spożycia.

Należy także podkreślić, że do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi nie wpłynęły żadne interwencje bądź skargi mieszkańców terenu wokół cmentarza w sprawie

niewłaściwej jakości wody do spożycia. Organ Państwowej Inspekcji Sanitarnej nie stwierdził także bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców.

Ze względu na fakt, że w bezpośrednim sąsiedztwie zamkniętego cmentarza znajduje się liczna istniejąca zabudowa mieszkaniowa oraz w związku z koniecznością wskazania w planie stref ochrony sanitarnej, w tym strefy, w której zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkalnej, tereny znajdujące się w zasięgu przedmiotowych stref posiadają dwa równorzędne, podstawowe przeznaczenia, tj. zabudowę mieszkaniową i usługową. Do czasu formalnego potwierdzenia ustania szkodliwego pod względem sanitarnym oddziaływania cmentarza na otoczenie realizacja zabudowy mieszkaniowej będzie możliwa wyłącznie poza strefą ochrony sanitarnej 50 m od zamkniętego cmentarza. W zasięgu obu stref ochrony sanitarnej możliwa jest realizacja zabudowy usługowej. Powyższe rozwiązanie zapewni rozwój funkcjonalno-przestrzenny terenów w bezpośrednim sąsiedztwie formalnie zamkniętego cmentarza.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ww. ustawy.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

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

- określenie przeznaczenia terenów, wynikającego z ich dotychczasowego zagospodarowania oraz z potrzeby złagodzenia konfliktów funkcjonalnych zidentyfikowanych w obszarze,
- wprowadzenie nowych elementów układu przestrzennego i komunikacyjnego, porządkujących strukturę przestrzenną; precyzujące założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania, wprowadzające udogodnienia dla mieszkańców i przestrzenie społeczne (tereny zieleni urządzonej),
- nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz określonymi w części tekstowej zasadami, wskaźnikami i parametrami,
- doprecyzowanie i rozbudowanie systemu przestrzeni publicznych, zwiększenie dostępności terenów, a także zapewnienie parametrów dla funkcjonowania dróg,
- ustalenie maksymalnych i minimalnych parametrów zabudowy oraz sposobu lokalizowania budynków na działce budowlanej,
- wskazanie wymogów w zakresie kształtowania charakteru zabudowy uwzględniającej cechy zabudowy charakterystyczne dla obszaru i jego sąsiedztwa w zakresie m.in. dopuszczalnych materiałów, kolorystyki, form dachów;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez:

- ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska,
- umożliwienie realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię inną niż energia wiatru, zgodnie z §6 ust 2 tekstu planu, przy czym na obszarze planu nie wprowadza się zakazu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- ustalenia dla terenów zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej i usług,
- ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie zabytków występujących w obszarze oraz sformułowanie ustaleń ochrony tych zabytków;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy umożliwieniu sytuowania nowej zabudowy;

6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- ustalenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu, w tym dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,

- uwzględnienie powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,

- wskazanie granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.4P/U i 2.6US,

- umożliwienie lokalizacji budowli ochronnych poprzez wyznaczenie terenów, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków,

- wskazanie granicy terenu zamkniętego oraz stref „A” i „B” w sąsiedztwie linii kolejowej, w ramach których, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarte w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego. W celu prawidłowego wyznaczenia w planie ww. stref, wykorzystując do tego przebieg osi skrajnych torów kolejowych pozyskanych z zasobu Biura Ochrony Środowiska PKP Linie Kolejowe S.A. (pismo znak: IOS5.2111.277.2024.KCS.1 z dnia 19 września 2024 r.). Dla potrzeb planu pozyskano również kolejowe mapy sytuacyjno-wysokościowe dla stacji Łódź Andrzejów oraz Łódź Olechów w skali 1:500 dla terenów zamkniętych z Wydziału Geodezji Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej opatrzone podpisem Głównego Specjalistę Elżbietę Kaim (pismo znak: KNWa2a.6311.319/2022 z dnia 21 czerwca 2022 r.). Potwierdzenie autentyczności pochodzenia powyższych materiałów zostanie załączone do dokumentacji planistycznej planu.

8) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów inwestycji celu publicznego;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;

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

- 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- umożliwienie składania wniosków do projektu planu,

- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,

- pozaproceduralne elementy partycypacji społecznej, w tym spotkania robocze z mieszkańcami przeprowadzone w obszarze osiedla równoległe z etapem zbierania wniosków, zbieranie spostrzeżeń i propozycji w formie geoankiety.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z ww. ustawą sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

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

1) ustalenie przeznaczenia terenów aktualnie zurbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania;

2) wyznaczenie terenów do urbanizacji, uzupełniających istniejący układ zabudowy;

3) ustalenie przeznaczenia, a także wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów (w tym, maksymalnej powierzchni użytkowej usług handlu) w sposób dążący do optymalnego wykorzystania przestrzeni poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego;

4) wprowadzenie uzupełnień układu komunikacji kołowej, ciągów pieszych oraz ogólnodostępnych terenów zieleni.

4. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów,

których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, z wyjątkiem sieci gazowych, dla których zastosowano rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W związku z powyższym, w projekcie planu wskazano jako oznaczenie obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych strefę kontrolowaną od gazociągów średniego ciśnienia przebiegających przez fragmenty terenów o symbolach 2.9MN, 7.2MN, 7.8.MN, 1.5MN/U, 7.1MN/U - (dane gestora - PSG Sp. z o.o.: średnica rury 40 mm, materiał: polietylen, rok budowy: 2020, za wyjątkiem odcinków w terenach 2.9MN i 7.2MN, wybudowanych odpowiednio w roku 2022 i 2021). Jako oznaczenie obowiązujące wskazano również strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie precyzuje potrzeby aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. Pogłębiona analiza nastąpi podczas prac nad sporządzeniem planu ogólnego miasta Łodzi. W związku z powyższym projekt planu nie jest niezgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

W projekcie planu dla terenów przestrzeni publicznych wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami w obrębie przestrzeni publicznych.

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

Prognoza finansowa określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największym obciążeniem dla budżetu gminy będą koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz pozostałych przestrzeni publicznych stanowiących cele publiczne. Należy pamiętać, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w prognozie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.