

Druk Nr
Projekt z dnia

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego.

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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) 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 2022 r. poz. 503 i 1846), 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: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej 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” przyjętego 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. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;

2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

1) cechy historyczne układu przestrzennego – elementy stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową, określone na podstawie akt archiwalnych i dokumentów ewidencyjnych;

2) dach kalenicowy – dach stromy posiadający kalenicę;

3) dach mansardowy – dach o łamanej połaci, której niższa część ma spadek powyżej 60°, a wyższa – spadek poniżej 30°;

4) dach naczółkowy – dach kalenicowy, w którym miejsca styku głównych połaci ścięte są dodatkowymi niewielkimi połaciami, umieszczonymi skośnie do kalenicy głównej;

5) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15° włącznie;

6) dach półszczytowy – dach kalenicowy, który posiada co najmniej jedną połać dachową, powyżej której znajduje się pionowa ściana inna niż ściana lukarny;

7) dach stromy – dach o spadkach połaci powyżej 15°;

8) dach uskokowy – dach, który posiada pionowe ściany znajdujące się pomiędzy połaciami dachowymi równoległymi lub przeciwległymi względem siebie;

9) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony terenów przestrzeni publicznej;

10) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

11) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

12) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 13) 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) zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej,
 - c) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących,
 - d) elementów nadwiesz, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - e) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - f) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - g) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - h) obiektów infrastruktury technicznej;
- 14) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni elewacji frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 15) linia zabudowy równoległa – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny, wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 5,0 m;
- 16) linia zabudowy stycznej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje:
- a) lokalizowanie przynajmniej jednej krawędzi pionowej zewnętrznych ścian budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny,
 - b) kształtowanie ścian zewnętrznych budynku, prostopadle lub równoległe do tej linii albo do granicy z sąsiednią działką budowlaną, z tolerancją 3°;
- 17) miejsce zmiany linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 18) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących, obejmujące: wykonanie izolacji termicznej, dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 19) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 20) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
- a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,

- b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 21) 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;
- 22) 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);
- 23) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których:
- a) dla terenów dróg publicznych liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu oraz klasę drogi,
- b) dla terenów dróg wewnętrznych i ciągów pieszych liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu,
- c) dla pozostałych terenów pierwsza liczba oznacza numer grupy terenów, druga liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 24) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 25) 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;
- 26) usługi uciążliwe – działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 27) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 28) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 29) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 30) 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;
- 31) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej przeznaczeniem podstawowym terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony terenów przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 32) 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;

- 33) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności – budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkalno-usługowe, niebędące budynkami jednorodziennymi, w których liczba lokali mieszkalnych nie przekracza dziewięciu;
- 34) zieleń wysoka – drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 2,0 m.

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 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:
 - a) określenie zasięgu terenów urbanizacji,
 - b) wytworzenie systemu komunikacyjnego oraz zabezpieczenie terenów pod realizację ciągów komunikacyjnych,
 - c) wprowadzenie parametrów zabudowy, mających na celu doprowadzenie do poprawy ładu przestrzennego,
 - d) krystalizacja systemu przestrzeni publicznych, a także zwiększenie dostępności terenów,
 - e) ochronę krajobrazów otwartych;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu o powierzchni sprzedaży 1000 m² i większej,
 - b) usług uciążliwych,
 - c) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy obowiązującej, stycznej i równoległej wyznaczonych od strony terenów przestrzeni publicznych,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) dla zabudowy istniejącej, której funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, dopuszczenie remontu i przebudowy,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej:
 - w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, linii zabudowy równoległej lub linii zabudowy stycznej,

e) wymagania określone w lit. d nie dotyczą budynków istniejących zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej,

f) dopuszczenie wycofania zabudowy względem linii zabudowy obowiązującej lub stycznej:

- w przypadku, gdy dla działki budowlanej wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy obowiązującej, linię zabudowy równoległą lub linię zabudowy stycznej i zabudowa zostanie zlokalizowana zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,

- na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) maksymalną wysokość zabudowy obiektów budowlanych innych niż budynki – 30,0 m,

b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 0,4; ustalenie dotyczy wyłącznie terenów na których plan dopuszcza realizację zabudowy,

c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących wskaźników i parametrów zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych:

- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu lub 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 zabudowy – dopuszczenie remontu lub 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,

- 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 ścian bez okien lub drzwi od strony granicy z terenami przestrzeni publicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy,

b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej w sytuacjach określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,

c) zakaz stosowania dachów mansardowych, naczółkowych, półszczytowych i uskokowych,

d) dla zabudowy frontowej lokalizowanej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy o dachach kalenicowych - nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu prostopadle lub równoległe do elewacji frontowej;

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; wymóg nie dotyczy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej,

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 (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maksimum 60	maksimum 02	Y, N, G	neutralne, biele, szarości

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

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym,
- szkła;

7) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów 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) zakaz umieszczania stacji przekaźnikowych na dachach budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej,

e) 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 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 oraz dróg,
- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - wylesień;

2) w zakresie odnawialnych źródeł energii:

- a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1R/Zn i 16.2R/Zn,
- b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru;

3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- a) nakaz zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody,
- b) nakaz kształtowania zieleni poprzez tworzenie systemu składającego się z:
 - terenów rolnych i zieleni naturalnej oznaczonych symbolami 1.1R/Zn i 16.2R/Zn,
 - terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami: 3.2ZP, 10.2ZP, 14.1ZP/U i 15.1ZP/U;

4) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu - wprowadza się w granicach planu obszar o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w którym obowiązuje:

- a) nakaz zachowania terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, za wyjątkiem istniejących budynków, zlokalizowanych w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1.1R/Zn,
- b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyłączeniem robót budowlanych realizowanych zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach tekstu planu dla istniejących budynków;

- 5) 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 przeznaczonych na cele zabudowy i dróg;
- 6) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych - nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru 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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 7) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13.2U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1R/Zn zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11.2MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) 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 dotyczących budownictwa;
- 10) 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 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu, obejmującą zespół zabudowy kolejowej, dla której ustala się wymogi:

- a) zakaz termomodernizacji elewacji frontowych zabudowy istniejącej o konstrukcji murowanej w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
 - b) zakaz nadbudowy, rozbudowy i zmiany formy dachu zabudowy istniejącej o konstrukcji murowanej,
 - c) dopuszczenie remontu i przebudowy zabudowy istniejącej,
 - d) zakaz zmiany wyglądu oraz tynkowania elewacji zewnętrznych zabudowy istniejącej o elewacjach ceglanych w sposób powodujący zatarcie detalu architektonicznego, takiego jak: gzyms koronujący, gzyms kordonowy, okulus, lizena;
- 2) wprowadza się strefę ochrony krajobrazu, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje ochrona krajobrazu otwartego poprzez zakaz realizacji budynków, z wyłączeniem robót budowlanych realizowanych zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach tekstu planu dla zabudowy istniejącej.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP, ZP/U, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX:

- 1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) 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.

§ 9. 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: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, od 1KDD do 13KDD;
- 2) publicznie dostępnych samorządowych terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 3.2ZP, 10.2ZP, 14.1ZP/U, 14.3ZP i 15.1ZP/U;
- 3) publicznego, dostępnego samorządowego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 1KDX;
- 4) urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią oznaczonych na rysunku symbolami 6.3K i 15.3K.

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

§ 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 dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi albo oraz 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 elektroenergetycznych napowietrznych o napięciu 15 kV, wynoszących do 6 m od osi linii;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1 i 2, zakazy dotyczące odpowiednio strefy ochronnej i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 4) na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:
 - a) zasady sytuowania budowli i budynków - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "A" w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "B" w sąsiedztwie linii kolejowej,
 - c) ograniczenia 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), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce do parkowania na każde mieszkanie,
 - b) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania,
 - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 10 miejsc do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych usług – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów – minimum:

- a) dla usług handlu – 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- b) dla budynków zamieszkania zbiorowego – 1 stanowisko na każde 250 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- c) dla pozostałych usług – 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 stanowiska.

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

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

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów dotyczącej zabudowy istniejącej.

4. 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 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:
 - a) drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ,
 - b) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL;
- 2) połączenie wewnętrznego układu drogowego poprzez:
 - a) drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 13KDD,
 - b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 13KDW,
 - c) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDX,
 - d) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie budowy nowych dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach:
 - a) przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,

b) przestrzeni publicznych;

- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o przeznaczeniu innym niż wymienione w pkt 2, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa biegnąca równolegle do ul. Rokicińskiej i przecinająca północny narożnik planu;
- 2) podstawowe odbiorniki 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 160 zlokalizowany w ul. Macieja Rataja;
- 5) podstawowy element sieci zaopatrzenia w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

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

§ 16. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice terenu zamkniętego obejmującego fragmenty terenów: 8.2KK, 2KDL i 9KDD.

2. Dla terenu zamkniętego, o którym mowa w ust. 1, ogranicza się realizację ustaleń planu do: dróg publicznych, dróg kolejowych, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

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 § 16 nie obowiązują w przypadku zniesienia terenu zamkniętego.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2MN, 2.1MN, 2.2MN, 2.4MN, 2.5MN, 3.3MN, 4.1MN, 5.1MN, 6.2MN, 7.1MN, 8.1MN, 9.1MN, 10.1MN, 11.1MN, 12.1MN, 13.1MN, 14.2MN, 15.2MN i 16.1MN 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:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 600 m² włącznie – maksimum 40%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² włącznie – maksimum 35%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² do 1400 m² włącznie – maksimum 27%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1400 m² do 1800 m² włącznie – maksimum 23%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² – maksimum 18%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 600 m² włącznie – minimum 0,16, maksimum 0,7,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² włącznie – minimum 0,1, maksimum 0,6,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² do 1400 m² włącznie – minimum 0,07, maksimum 0,5,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1400 m² do 1800 m² włącznie – minimum 0,06, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² – minimum 0,04, maksimum 0,3,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 600 m² włącznie – minimum 30%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² włącznie – minimum 35%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² do 1400 m² włącznie – minimum 40%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1400 m² do 1800 m² włącznie – minimum 45%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków mieszkalnych i usługowych:

- w strefie kształtowania zabudowy I, oznaczonej na rysunku planu – płaskie albo strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°; zakaz realizacji lukarn i facjat,
- w strefie kształtowania zabudowy II, oznaczonej na rysunku planu – strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
- na pozostałym obszarze – dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,

b) dachy budynków innych niż mieszkalne i usługowe – płaskie; ustalenie nie dotyczy szklarni, dla których nie ustala się wymogów w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych:

- w strefie kształtowania zabudowy I, oznaczonej na rysunku planu – 9,5 m,
- na pozostałym obszarze – 10,5 m,

d) maksymalna wysokość budynków innych niż mieszkalne lub usługowe – 6,0 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – powierzchnia użytkowa usług handlu na działce budowlanej – do 100 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 2.2MN – 600 m²;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: 1.2MN, 2.1MN, 2.4MN, 2.5MN, 6.2MN, 7.1MN, 8.1MN, 9.1MN i 10.1MN – 800 m²;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 16.1MN – 1000 m²;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami: 3.3MN, 4.1MN, 5.1MN, 11.1MN, 12.1MN, 13.1MN, 14.2MN i 15.2MN – 700 m².

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) w terenie oznaczonym symbolem 2.2MN – 600 m²,
- b) w terenach oznaczonych symbolami: 1.2MN, 2.1MN, 2.4MN, 2.5MN, 6.2MN, 7.1MN, 8.1MN, 9.1MN i 10.1MN – 800 m²,
- c) w terenie oznaczonym symbolem 16.1MN – 1000 m²,
- d) w terenach oznaczonych symbolami: 3.3MN, 4.1MN, 5.1MN, 11.1MN, 12.1MN, 13.1MN, 14.2MN i 15.2MN – 700 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) w terenach oznaczonych symbolami: 1.2MN, 2.4MN, 2.5MN, 6.2MN, 7.1MN, 8.1MN, 9.1MN, 11.1MN, 12.1MN, 13.1MN i 15.2MN – 17,0 m,
- b) w terenie oznaczonym symbolem 2.1MN – 20,0 m,
- c) w terenach oznaczonych symbolami: 3.3MN, 4.1MN i 5.1MN – 3,5 m,
- d) w terenach oznaczonych symbolami 2.2MN i 10.1MN – 15,0 m,

- e) w terenie oznaczonym symbolem 14.2MN – 6,0 m,
- f) w terenie oznaczonym symbolem 16.1MN – 12,5 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:

- a) w terenach oznaczonych symbolami: 1.2MN, 12.1MN i 16.1MN – od 70° do 90°,
- b) w terenach oznaczonych symbolami: 2.1MN, 2.2MN, 2.4MN, 2.5MN, 6.2MN, 7.1MN, 8.1MN, 9.1MN, 10.1MN, 11.1MN, 13.1MN, 14.2MN i 15.2MN – od 80° do 90°,
- c) w terenach oznaczonych symbolami: 3.3MN, 4.1MN i 5.1MN – od 55° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.3MN/U, 3.1MN/U, 6.1MN/U i 7.2MN/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:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 600 m² włącznie – maksimum 40%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² włącznie – maksimum 35%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² do 1400 m² włącznie – maksimum 27%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1400 m² do 1800 m² włącznie – maksimum 23%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² – maksimum 18%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 600 m² włącznie – minimum 0,16, maksimum 0,7,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² włącznie – minimum 0,1, maksimum 0,6,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² do 1400 m² włącznie – minimum 0,07, maksimum 0,5,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1400 m² do 1800 m² włącznie – minimum 0,06, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² – minimum 0,04, maksimum 0,3,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 600 m² włącznie – minimum 30%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 600 m² do 1000 m² włącznie – minimum 35%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m² do 1400 m² włącznie – minimum 40%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1400 m² do 1800 m² włącznie – minimum 45%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1800 m² – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków mieszkalnych i usługowych:

- w strefie kształtowania zabudowy I, oznaczonej na rysunku planu - płaskie albo strome o jednakowym kącie nachylenia dachowym do 20°; zakaz realizacji lukarn i facjat,
- na pozostałym obszarze - dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,

b) dachy budynków innych niż mieszkalne i usługowe – płaskie, ustalenie nie dotyczy szklarni, dla których nie ustala się wymogów w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych:

- o dachach płaskich – 8,5 m,
- o dachach stromych – 10,5 m,

d) maksymalna wysokość budynków innych niż mieszkalne lub usługowe – 6,0 m,

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 700 m².

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) w terenie oznaczonym symbolem 2.3MN/U – 800 m²,
- b) w terenie oznaczonym symbolem 3.1MN/U – 700 m²
- c) w terenach oznaczonych symbolami 6.1MN/U i 7.2MN/U – 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) w terenach oznaczonych symbolami 2.3MN/U i 7.2MN/U – 20,0 m,
- b) w terenach oznaczonych symbolami 3.1MN/U i 6.1MN/U – 13,0 m;

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

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.2MW/U 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;

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 – minimum 0,2, maksimum 1,0,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) dachy budynków mieszkalnych i usługowych – strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
- b) dachy budynków innych niż mieszkalne i usługowe – dachy płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
- c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych – 12,0 m,
- d) maksymalna wysokość budynków innych niż mieszkalne lub usługowe – 6,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1100 m².

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1100 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10.3U i 13.2U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wbudowana w budynek usługowy,
 - 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 – minimum 0,1, maksimum 0,6,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych:

- w terenie 10.3U - płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°, rzuty kalenic dachu mogą się przecinać wyłącznie pod kątem od 85° do 90°,
- w terenie 13.2U - dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,

b) dachy budynków innych niż mieszkalne i usługowe – płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,

c) maksymalna wysokość budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych – 11,5 m,

d) maksymalna wysokość budynków innych niż usługowe lub usługowo-mieszkalne – 6,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 10.3U – 2200 m²;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 13.2U – 3000 m².

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) w terenie oznaczonym symbolem 10.3U – 2200 m²,
- b) w terenie oznaczonym symbolem 13.2U – 3000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m;

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 14.1ZP/U i 15.1ZP/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni urządzonej,
- b) usług lokalnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych, dydaktycznych,
- 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 14.1ZP/U – maksimum 3%,
- dla terenu 15.1ZP/U – maksimum 10%,

b) intensywność zabudowy:

- dla terenu 14.1ZP/U – minimum 0,01, maksimum 0,06,
- dla terenu 15.1ZP/U – minimum 0,01, maksimum 0,16,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :

- dla terenu 14.1ZP/U – minimum 80%,
- dla terenu 15.1ZP/U – minimum 70%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) dachy budynków usługowych – płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 40°, rzuty kalenic dachu mogą się przecinać wyłącznie pod kątem od 85° do 90°,

b) dachy budynków innych niż usługowe – płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,

c) maksymalna wysokość budynków usługowych:

- dla terenu 14.1ZP/U – 8,5 m,
- dla terenu 15.1ZP/U – 11,5 m,

d) maksymalna wysokość budynków innych niż usługowe – 6,0 m,

e) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne, o maksymalnych wymiarach poziomych 10 m x 10 m i wysokości maksimum 4,0 m oraz w ilości nie większej niż 4 na terenie, na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy bądź w czasie trwania imprez publicznych – w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenu 14.1ZP/U – 4200 m²;

2) dla terenu 15.1ZP/U – 3700 m².

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

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla terenu 14.1ZP/U – 4200 m²,
- b) dla terenu 15.1ZP/U – 3700 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla terenu 14.1ZP/U – 60 m,
- b) dla terenu 15.1ZP/U – 50 m;

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.2ZP, 10.2ZP i 14.3ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych, dydaktycznych oraz służących kulturze lub rozrywce,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) w terenie 10.2ZP - parkingi - wyłącznie w oznaczonej na rysunku planu strefie dopuszczalnej lokalizacji parkingów w terenie zieleni urządzonej.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 3) zakaz wykonania nawierzchni z płyt betonowych pełnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne, o maksymalnych wymiarach poziomych 10 m x 10 m i wysokości maksimum 4,0 m oraz w ilości nie większej niż 4 na terenie, na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy bądź w czasie trwania imprez publicznych – w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 3.2ZP – 3500 m²,
 - b) dla terenu 10.2ZP – 3000 m²,
 - c) dla terenu 14.3ZP – 2500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 3.2ZP i 14.3ZP – 10 m,
 - b) dla terenu 10.2ZP – 7,5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1R/Zn i 16.2R/Zn obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rolne,
 - b) zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 2;
- 2) dopuszczenie przekształceń istniejącej zabudowy mieszkaniowej poprzez dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 150 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - d) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 20° do 50°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.3K i 15.3K obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenu 6.3K – 600 m²,
 - b) dla terenu 15.3K – 700 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej;
- 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 - minimum 0,1 maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) dachy budynków związanych z obsługą komunikacji kolejowej – płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°,
- b) dachy innych budynków niż związanych z obsługą komunikacji kolejowej – płaskie lub strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
- c) maksymalna wysokość budynków związanych z obsługą komunikacji kolejowej – 11,5 m,
- d) maksymalna wysokość innych budynków niż związanych z obsługą komunikacji kolejowej – 6,0 m.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1100 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 65° do 90° z tolerancją 3°.

§ 26. 1. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD i 13KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) drogi publiczne klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,
 - d) kioski.

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

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Tadeusza Gajcego):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,5 m do 4,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDZ (ul. Tadeusza Gajcego):
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,6 m do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Macieja Rataja):
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 12,9 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDL (ul. Taborowa):
- klasę L – lokalna,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,9 m do 18,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD (ul. Ewy Szelburg-Zarembiny):
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,7 m do 12,3 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD (ul. Alfreda Szklarskiego):
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,6 m do 17,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi oznaczonej symbolem 3KDD (ul. Liczyrzepy):
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,9 m do 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD:
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 19,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla drogi oznaczonej symbolem 5KDD (ul. Zabawna):
- klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,7 m do 12,1 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla drogi oznaczonej symbolem 6KDD (ul. Skrzatów):
- klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,7 m do 9,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

11) dla drogi oznaczonej symbolem 7KDD (ul. Jana Parandowskiego):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,6 m do 3,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

12) dla drogi oznaczonej symbolem 8KDD (ul. Jana Parandowskiego):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,5 m do 5,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

13) dla drogi oznaczonej symbolem 9KDD (ul. Michała Kleofasa Ogińskiego):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,2 m do 13,6 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

14) dla drogi oznaczonej symbolem 10KDD (ul. Marii Kownackiej):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,1 m do 10,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

15) dla drogi oznaczonej symbolem 11KDD:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 16,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

16) dla drogi oznaczonej symbolem 12KDD (ul. Skrzatów):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5 m do 12,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

17) dla drogi oznaczonej symbolem 13KDD (ul. Serenady):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 10,1 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW i 13KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,

b) infrastruktura techniczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń,

b) drogi rowerowe,

c) miejsca postojowe dla samochodów.

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

1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 12,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Szeherezady) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,1 m do 13,9 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW (ul. Dobrej Wróżki) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,7 m do 11,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,7 m do 11,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,2 m do 10,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW (ul. Janiny Porazińskiej) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,8 m do 7,8 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KDW (ul. Winiarska) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 8,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

8) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW (ul. Miernicza) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,8 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW (ul. Zabawna) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,7 m do 8,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścięciami linii rozgraniczających przy skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

10) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KDW (ul. Szafrąńska) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,5 m do 9,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 11) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 11KDW (ul. Szarady) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KDW (ul. Sielanki) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,1 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dla drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 13KDW szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,9 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) ciągi piesze wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego,
- b) infrastruktura techniczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń,
- b) drogi rowerowe.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się dla ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

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**

Marcin GOŁASZEWSKI

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

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

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

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

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

Finansowanie będzie się opierało o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)
przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej
do uchwały.**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr XXVI/659/16 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: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego.

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 74 ha.

Obszar objęty planem stanowi północno-wschodnią część osiedla Andrzejów, mającego charakter podmiejski. Północna część obszaru charakteryzuje się mniejszą ilością zabudowy – północna granica obszaru objętego planem zbliża się do doliny rzeki Miazgi. W obszarze objętym planem przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Celem prac planistycznych było:

- 1) określenie zasięgu terenów urbanizacji, zgodnie z dyspozycjami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi;
- 2) wytworzenie systemu komunikacyjnego oraz zabezpieczenie terenów pod realizację ciągów komunikacyjnych, niezbędnych dla sprawnego funkcjonowania osiedla;
- 3) wprowadzenie parametrów zabudowy, która doprowadzą do jej ujednoczenia w granicach obszaru; w obszarze występują zróżnicowane formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie stylów, okresu powstania; nagromadzenie form oraz różnorodność sposobu lokalizowania budynków nadaje obszarowi wysoki charakter nieuporządkowania;
- 4) krystalizacja systemu przestrzeni publicznych, a także zwiększenie dostępności tych terenów;
- 5) ochronę krajobrazów otwartych, użytkowanych rolniczo, nieużytków i istniejących zadrzewień.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

Obszar w całości umiejscawia się w strefie okolicznej wyznaczonej w Studium. Przeważająca część obszaru zlokalizowana jest w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M3. Dla terenów tych Studium dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dopuszczalne z ograniczeniami jest przeznaczenie pod zabudowę usług handlu (jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m²) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu). Północną część obszaru planu Studium przeznacza na tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O).

W zakresie układu komunikacyjnego Studium wskazuje drogę klasy zbiorczej – ul. Gajcego. Przez analizowany obszar przebiegają magistrale wodociągowe, które zostały uwzględnione zarówno w Studium jak i planie miejscowym.

W granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu Studium wyznacza również obszary o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony oraz strefę ochrony konserwatorskiej K (strefa ochrony krajobrazu kulturowego). Granice ww. stref w projekcie planu pokrywają się, a ich ustalenia ochronne są zbieżne.

Zgodnie z ustaleniami Studium granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz zasięgi stref i lokalizacja elementów szczególnych zostały narysowane na załącznikach graficznych Studium z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania Studium. Przebieg poszczególnych elementów, za wyjątkiem terenów zamkniętych, nie wyznacza granicy pomiędzy jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi, a stanowi jedynie oznaczenie informacyjne wskazujące orientacyjną lokalizację poszczególnych elementów. Ponadto zasięg, lokalizacja i przebieg elementów szczególnych w zakresie systemów: przyrodniczego, komunikacyjnego, ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej podlegają doprecyzowaniu m.in. na etapie sporządzania mpzp.

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 2022 r. poz. 503 i 1846). 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 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 zasięgu terenów przeznaczanych pod urbanizację oraz ochronę krajobrazów otwartych,
 - wskazanie przeznaczenia terenów uwzględniającego istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania funkcjonalne i terenowe, a także sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych,
 - 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - wskazanie terenów przeznaczanych pod produkcję rolniczą i zielen naturalną,

- ustalenie ograniczeń w zakresie wykorzystywania terenów i nakazów stosowania rozwiązań zapewniających zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska,
 - ochronę terenów rolniczych o wysokich walorach przyrodniczych, zlokalizowanych w strefie doliny rzeki Miazgi w północnej części obszaru,
 - zmianę przeznaczenia na cele nieleśne istniejącego prywatnego lasu w celu realizacji terenu zieleni publicznej;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości oraz wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej;
 - 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 2020 r. poz. 1062 oraz 2022 r. poz. 975 i 1079) poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie na cele zabudowy terenów posiadających dostęp do infrastruktury technicznej;
 - 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
 - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
 - wskazanie na rysunku planu informacyjnego oznaczenia powierzchni ograniczających wokół lotniska,
 - uwzględnienie powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,
 - ustalenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na 30,0 m, a tym samym zakaz realizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze,
 - wskazanie granic terenu zamkniętego oraz stref (A i B), w ramach których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarte w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - 8) potrzeby interesu publicznego poprzez zachowanie istniejących dróg publicznych z uwzględnieniem ich przebudowy do parametrów wymaganych przepisami prawa, rozwój układu drogowego, oraz systemu przestrzeni publicznych;
 - 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783 i 1846), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
- umożliwienie składania wniosków,
- 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 i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań, pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane przez osoby prywatne oraz przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele 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 art. 17 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy – 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 zurbanizowanych z uwzględnieniem ich istniejącego zagospodarowania, a także rozwój zabudowy w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium;
- 2) wyznaczenie terenów do urbanizacji, uzupełniających istniejący układ zabudowy;
- 3) wprowadzenie uzupełnień układu komunikacji kołowej, przejść pieszych oraz dróg rowerowych;
- 4) określenie granicy zasięgu terenów przeznaczonych pod urbanizację z uwzględnieniem dyspozycji Studium oraz chłonności terenu zurbanizowanego.

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 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. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny 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.

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu Planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834).

Wpływy do budżetu Miasta, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu Planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat adiacenckich oraz dochody z tytułu sprzedaży działek gminnych. Ponadto realizacja ustaleń projektu Planu może również

skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze Miasta i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze Miasta, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Ustalenia Planu są podstawą do tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU