

**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: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

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 i 583) 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), 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: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej, 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, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

2) ustaleń szczegółowych dla terenów, 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 oznaczają:

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

2) dach płaski - dach o spadkach połąci do 15°;

3) drobna wytwórczość produkcyjna – działalność gospodarcza o charakterze rzemiosła lub chałupnictwa w niewielkiej skali, nie zaliczana do przemysłu;

4) działka narożna - działkę budowlaną graniczącą z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;

5) elewacja frontowa - elewację budynku zlokalizowaną zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznej;

6) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do przestrzeni publicznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;

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

8) instalacja artystyczna - konstrukcję przestrzenną realizowaną w celu podniesienia estetyki miejsca;

9) kwartał – zespół nieruchomości ograniczony terenami ulic;

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

11) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:

a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,

b) elementów nadwieszonych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,

c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,

d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,

e) instalacji artystycznych,

f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;

12) linia zabudowy obowiązująca - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku;

13) linia zabudowy równoległej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości maksimum 5 m;

- 14) linia zabudowy eksponowanej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, względem której zakazuje się sytuowania budynków zwróconych w kierunku tej linii ścianą bez okien w odległości mniejszej niż 10 m od tej linii;
- 15) linia zabudowy podwójna - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zastrzeżeniem zabudowy wyłączonej przez ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu, dla której dopuszcza się sytuowanie ściany frontowej budynku równoległe do tej linii poza tą strefą;
- 16) meble miejskie - formy przestrzenne stanowiące powtarzalne elementy wyposażenia przestrzeni publicznych, takie jak: ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, kraty ochronne wokół drzew, donice, słupki, wygradzenia;
- 17) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 18) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 19) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane w zabudowie istniejącej obejmujące dobudowę: ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 20) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 21) 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 w danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 22) system NCS - system opisu barw 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;
- 23) system RAL - system opisu barw 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);
- 24) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których pierwsza liczba oznacza numer porządkowy kwartału, druga liczba – numer porządkowy terenu, litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu, a dla terenów dróg liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery – przeznaczenie podstawowe tego terenu;
- 25) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 26) usługi lokalne - nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, handlu, biurowości, rzemiosła usługowego oraz hotelarstwa;
- 27) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;

- 28) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 29) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 30) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzutowanie wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 31) wysokość zabudowy - wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 32) zabudowa frontowa - zabudowę o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 33) zabudowa istniejąca - budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) usług uciążliwych oraz punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) usług w zakresie obsługi komunikacji samochodowej takich jak:
 - warsztaty, myjnie samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej dwóch stanowisk z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 5.1.MW/U,
 - stacji paliw,
 - c) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz sytuowania budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy, za wyjątkiem budynków stanowiących zabudowę frontową w terenach: MN, MN/U, MU, 3.1.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U i 5.1.MW/U oraz sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a):
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,

- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej, równoległej, podwójnej lub eksponowanej,
 - d) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 2,0,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nie osiągającej minimalnej intensywności lub minimalnej wysokości zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) dla nowoprojektowanej zabudowy frontowej w terenach MW/U przyległej do ulic 1.KDZ i 1.KDL oraz zieleni urządzonej publicznej ZP – nakaz lokalizacji funkcji usługowej w parterze od strony elewacji frontowej,
 - b) dla funkcji usługowej zlokalizowanej w parterze nowoprojektowanej zabudowy od strony elewacji frontowej – nakaz lokalizacji wejść od strony przestrzeni publicznej oraz udostępnienia ich osobom niepełnosprawnym,
 - c) zakaz realizacji ścian bez otworów okiennych, drzwiowych lub przeszkleń bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
 - d) dopuszczenie przekroczenia linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej wyłącznie takimi elementami budynku jak:
 - balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, instalacja artystyczna, podpora konstrukcyjna, łącznik,
 - elementy wejścia do budynku, elementy wystroju architektonicznego elewacji, elementy służące likwidacji barier architektonicznych oraz zewnętrzne warstwy izolacji termicznej i okładziny - wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem wymagań dla zabytków określonych w § 6;
- 5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) dla obiektów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej:
 - nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian, spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, szkła i cegły, a w terenie 9.2.MU również drewna,
 - nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: kamień naturalny, metal, szkło i cegła, a w terenie 9.2.MU również drewna,
 - 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	maks. 30	maks. 10	N, od G80Y do G90Y, Y, od Y10R do Y20R	neutralne, biele, szarości, ugry

- nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i ślusarki kolorystyki spośród barw: perłowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 1013, kości słoniowej - 1014, białej - 9001-9003, a w terenie 9.2.MU również naturalnej kolorystyki drewna,
- dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej w kolorze szarym, grafitowym lub srebrnym,
 - dachówki w kolorze szarym lub grafitowym, a w terenie 9.2.MU również brązowym,

b) dla obiektów zlokalizowanych poza strefą ochrony konserwatorskiej:

- nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian, spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna i szkła,
- nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno i szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	N, od G50Y do G90Y, Y, od Y10R do Y50R	neutralne, biele, szarości, ugry
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki w elewacji frontowej naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej - 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej - 8017, perłowej - 1013 lub kości słoniowej - 1014, białej lub czarnej - 9001-9005,
- dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej w kolorze szarym, grafitowym lub srebrnym,
 - dachówki w kolorze szarym lub grafitowym,

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

- zastosowania rozwiązań kolorystycznych i materiałowych wynikających z cech historycznych zabytku,
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,

- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL,
- d) dopuszczenie umieszczania masztów telekomunikacyjnych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 20,0 m, z zastrzeżeniem wymagań określonych w § 14,
- 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,
- f) zakaz lokalizacji wolnostojących naziemnych stacji transformatorowych w terenach przestrzeni publicznej.

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

- 1) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/56 - osiedle mieszkaniowe na Polesiu Konstantynowskim, którego część oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru objętego planem, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/387 – budynek mieszkalny oraz budynek regulatora gazu dawnej Gazowni Łódzkiej wraz z nieruchomościami gruntowymi, oznaczony na rysunku planu, dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 4) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia, której część znajduje się w granicy obszaru objętego planem, obejmującą obszar wyznaczony na rysunku planu, dla której ustala się nakaz zachowania historycznego układu urbanistycznego Osiedla im. Józefa Montwiłła-Mireckiego oraz:
 - a) nakaz zachowania historycznej nawierzchni brukowej i wkomponowania jej elementów w zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznych,
 - b) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy wyłącznie w sposób podkreślający wartość historyczną zabytków przy zachowaniu kompozycyjnych powiązań z otoczeniem,
 - c) zakaz termomodernizacji elewacji frontowych budynków w sposób powodujący zatarcie cech historycznych układu przestrzennego,
 - d) wprowadza się strefy ekspozycji Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, oznaczone na rysunku planu symbolem „A” oraz Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem „B”, dla których obowiązują:
 - nakaz podkreślenia w zagospodarowaniu terenu wglądów widokowych zgodnie z kierunkiem strefy takimi elementami jak: posadzka, układ mebli miejskich i oświetlenie,
 - zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających bądź ograniczających wglądy widokowe takich jak: budowle, instalacje artystyczne, zieleń zwarta.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
 - a) tereny dróg publicznych: KDZ, KDL i KDD,
 - b) tereny placów publicznych PP,
 - c) tereny zieleni urządzonej publicznej ZP,
 - d) tereny komunikacji kołowej i zieleni urządzonej publicznej KS/ZP,
 - e) drogi wewnętrzne KDW,
 - f) ciągi piesze KDX;
- 2) wyznacza się odcinki ulic o zwiększonym udziale zieleni, oznaczone na rysunku planu, w których obowiązuje:
 - a) nakaz zagospodarowania minimum 15% powierzchni odcinka ulicy w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla terenów wynika inaczej,
 - b) nakaz wyposażenia w meble miejskie co najmniej w postaci ławek, koszy na śmieci oraz stojaków na rowery,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz instalacji artystycznych;
- 3) dla stref wzmoczonego ruchu pieszego oznaczonych na rysunku planu ustala się nakaz zapewnienia pieszych powiązań pomiędzy sąsiadującymi terenami;
- 4) w strefie wspólnego zagospodarowania oznaczonej na rysunku planu - nakaz zagospodarowania przestrzeni jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich, harmonijnego ukształtowania zieleni;
- 5) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni;
- 6) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) obiektów związanych z usługami kultury, sportu i rekreacji - wyłącznie w terenach PP i ZP,
 - b) obiektów związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne i szopki - wyłącznie w terenach: PP, ZP i dróg publicznych,
 - c) obiektów usługowo-handlowych - wyłącznie w terenach 6.1.ZP i 7.4.ZP oraz w oznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji handlu.

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

- 1) struktura układu komunikacyjnego:
 - a) podstawowy układ komunikacyjny - ulice zapewniające powiązania komunikacji kołowej z układem zewnętrznym:
 - droga publiczna zbiorcza 1.KDZ (ul. Solec),
 - drogi publiczne lokalne 1.KDL (ul. Srebrzyńska) i 2.KDL (ul. Jarzynowa),
 - b) uzupełniający układ komunikacyjny - drogi publiczne dojazdowe: 1.KDD (ul. Borowa), 2.KDD (ul. Mania), 3.KDD (ul. Jęczmienna), 4.KDD (ul. Ksawerego Praussa), 5.KDD i 6.KDD (ul. Perla), 7.KDD (ul. Barona "Smukłego"), 9.KDD (ul. Jarzynowa), 10.KDD i 11.KDD (ul. Orzechowa - ulica projektowana),
 - c) układ powiązań wewnątrzkwartałowych:
 - droga publiczna dojazdowa 8.KDD (ulica projektowana),

- drogi wewnętrzne: 2.9.KDW (ul. Orzechowa), 2.10.KDW (ul. Jarzynowa) oraz 10.5.KDW (ul. Gustawa Daniłowskiego),
 - dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach placów publicznych: 1.1.PP, 2.1.PP i 2.8.PP,
 - dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach zieleni urządzonej publicznej: 3.4.ZP, 6.1.ZP, 7.4.ZP, 7.11.ZP i 10.2.ZP,
 - dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej, zlokalizowane w terenach komunikacji kołowej i zieleni urządzonej publicznej 7.7.KS/ZP i 7.9.KS/ZP,
 - ciągi piesze 2.11.KDX i 7.8.KDX;
- 2) podział funkcjonalny układu komunikacyjnego:
 - a) ulice wymienione w pkt 1 lit. a wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego,
 - b) ulice i tereny komunikacji wymienione w pkt 1 lit. b i c wskazane do prowadzenia, zabezpieczenia i obsługi ruchu drogowego stanowiące elementy systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku;
 - 3) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych i dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych oraz z uwzględnieniem wymagań określonych w § 7;
 - 4) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów o szerokości pasa drogi – minimum 5 m, z zastrzeżeniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

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

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla mieszkań - 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla kin, teatrów i gastronomii - 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług handlu - 15 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego, muzeów, budynków administracji, biur i pozostałych usług - 5 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla mieszkań - 1 miejsce na każde mieszkanie,
- b) dla hoteli i budynków zamieszkania zbiorowego - 2 miejsca na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla usług handlu - 6 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- d) dla pozostałych usług - 5 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- e) dla placów publicznych i zieleni urządzonej publicznej - 3 miejsca na każde 1000 m² powierzchni terenu.

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

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Dla zabudowy istniejącej podlegającej remontowi lub przebudowie oraz dla rozbudowy i nadbudowy zabytków ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania – 0.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, 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 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż drogi:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów,
 - b) nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy lub zagospodarowania tych terenów, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej i szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów oraz oświetlenia;
- 5) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych SN/NN wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku w odległości mniejszej niż 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe biegnące wzdłuż ulicy Krańcowej i Al. Włókniarzy;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - Kolektor III zlokalizowany wzdłuż ul. Jarzynowej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych - ciek wodny rzeki Łódki;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Srebrzyńskiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło - rurociągi wody gorącej 2xDn 500 zlokalizowane w ul. Grzybowej;
- 6) podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną - Rejonowe Punkty Zasilania Koziny 110/15 kV i Drewnowska 110/15 kV.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska stosownie do przeznaczenia terenu określonego w planie oraz przeznaczenia terenów sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, a także garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 4) w zakresie odnawialnych źródeł energii - zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni i krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, liczby, rozstawu i gatunku drzew,
 - c) zakaz stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych uniemożliwiających swobodny przepływ mas powietrza w odległości minimum 5 m od wskazanego na rysunku planu kanału rzeki Łódki stanowiącego łącznik przyrodniczy;
- 6) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej 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,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście;
- 7) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - b) 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 odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) tereny oznaczone na rysunku symbolem UO zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) tereny oznaczone na rysunku symbolami MW i MWz zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) tereny oznaczone na rysunku symbolami: MW/U, MU i MN/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym:

- a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:
- a) iluminacji elewacji budynków, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób nie wykraczający poza obrys danego budynku,
 - b) iluminacji obiektów małej architektury,
 - c) świetlnych instalacji artystycznych,
 - d) oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi z zakresu ruchu drogowego,
 - e) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych.

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

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz infrastrukturę techniczną.

§ 13. Ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie dotyczy:

- 1) działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 2) działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1 zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 3) nakaz wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym, obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, zgodnie ze wskazanymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta:
 - a) powierzchnią stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - b) powierzchnią stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym;
- 4) w przypadku, gdy powierzchnie ograniczające przeszkody, o których mowa w pkt 3 nakładają się na siebie, wysokość maksymalną obiektów stanowi wartość niższa;
- 5) ograniczenie wysokości, o którym stanowi pkt 3:

- a) obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody;
- 6) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych na obszarze całego planu, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa;
 - 7) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m, oznaczonej na rysunku planu, określają przepisy odrębne dotyczące cmentarzy.

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

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

- 1) dróg publicznych;
- 2) zieleni urządzonej publicznej;
- 3) placów publicznych;
- 4) ciągów pieszych;
- 5) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

3. Ustala się, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 5, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) garaże nadziemne i podziemne,
 - 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 50%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie 2.4.MW - minimum 1,0, maksimum 3,0,
- w terenach 2.3.MW i 2.5.MW - minimum 0,8, maksimum 2,1,
- w terenach 4.4.MW i 6.4.MW - minimum 0,8, maksimum 1,6,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - minimum 9 m, maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:

- strefy wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem „SWZ 16”, dla której wysokość zabudowy wynosi minimum 14 m, maksimum 16 m,
- stref wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 24” oraz terenu 2.4.MW, dla których wysokość zabudowy wynosi minimum 16 m, maksimum 24 m,

b) dachy - płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 900 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWz** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu:

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - 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 45%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,8, maksimum 1,7,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - minimum 14 m, maksimum 17 m,
- b) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ściany gzymsem,
- c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 900 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
- b) garaże nadziemne i podziemne,
- c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się oznaczony na rysunku planu zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - dom robotniczy dawnej osady fabrycznej Mania Ludwika Meyera, dla którego ustala się ochronę poprzez:

- a) nakaz trwałego zachowania zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- b) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na:
 - odtworzeniu cech historycznych zabytku, które uległy zniszczeniu lub wtórnym przekształceniom,
 - remoncie i przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, w tym zmianie geometrii dachu, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2-4 pod warunkiem uwzględnienia cech historycznych zabytku,
- c) w miejscu zabytku, który uległ całkowitemu zniszczeniu, zakaz realizacji nowej zabudowy innej niż budowa budynku według cech historycznych zniszczonego zabytku, z dopuszczeniem zmian zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2-4;

2) dopuszcza się remont i przebudowę budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:

- a) zakaz termomodernizacji elewacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
- b) stosowanie stolarki lub ślusarki odzwierciedlającej geometrię i proporcje podziałów stolarki lub ślusarki stanowiącej cechę historyczną zabytku, z zastrzeżeniem lit. d,
- c) zamiana otworów okiennych na drzwiowe i drzwiowych na okienne oraz realizacja nowych otworów okiennych lub drzwiowych:
 - poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, z zastrzeżeniem lit. d,
 - w sposób uzupełniający kompozycję elewacji,
- d) realizacja okien połączonych w sposób kontynuujący zasady kompozycji elewacji,
- e) montaż urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku,
- f) dopuszczenie realizacji balkonów na elewacji frontowej, a w pozostałych elewacjach również tarasów, wykuszy i loggii w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku;

3) dopuszcza się rozbudowę budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków z zachowaniem poniższych warunków:

- a) realizacja rozbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz stosowanie formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od cech historycznych zabytku, w sposób niepowodujący ich zatarcia,
- b) realizacja werand i ogrodów zimowych, łączników pomiędzy budynkami oraz zadaszeń podwórzy lub dziedzińców w sposób nie powodujący zatarcia cech historycznych zabytku;

4) dopuszcza się nadbudowę, w tym zmianę geometrii dachu z zachowaniem poniższych warunków:

- a) realizacja nadbudowy jako podporządkowanej architekturze zabytkowej oraz dopuszczenie stosowania formy architektonicznej lub rozwiązań materiałowych odróżniających się od zachowanych cech historycznych,
- b) realizacja zmiany geometrii dachu jako podporządkowanej architekturze zabytkowej w sposób nawiązujący do zasad kompozycji elewacji zabytku,
- c) zachowanie ekspozycji istniejących gzymsów wieńczących elewację.
4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 55%, z zastrzeżeniem terenów 6.2.MW/U i 7.10.MW/U, dla których ustala się maksimum 40%,
- b) intensywność zabudowy:
- w terenie 3.2.MW/U - minimum 1,0, maksimum 3,0,
 - w terenie 2.2.MW/U - minimum 2,0, maksimum 2,5,
 - w terenach 3.1.MW/U i 3.3.MW/U - minimum 1,0, maksimum 2,2,
 - w terenach 4.2.MW/U i 5.1.MW/U - minimum 1,0, maksimum 2,0,
 - w terenach 6.2.MW/U i 7.10.MW/U - minimum 0,5, maksimum 1,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%, z zastrzeżeniem terenu 7.10.MW/U, dla którego minimum wynosi 25%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej i zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa - 18,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
- b) wysokość zabudowy frontowej - minimum 9 m, maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:
- stref wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 16”, dla których wysokość zabudowy wynosi minimum 14 m, maksimum 16 m,
 - terenu 3.2.MW/U, dla którego wysokość zabudowy wynosi minimum 16 m, maksimum 24 m,
- c) wysokość zabudowy innej niż frontowa - maksimum 12 m, z zastrzeżeniem:
- stref wysokości zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolem „SWZ 16”, dla których maksimum wynosi 16 m,
 - terenu 3.2.MW/U, dla którego wysokość zabudowy wynosi maksimum 24 m,
- d) w terenie 7.10.MW/U nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ścian gzymsem,
- e) nakaz ukształtowania wskazanej na rysunku planu „elewacji wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego” poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji, przy zastosowaniu co najmniej jednego z następujących rozwiązań:
- wykonanie otworów okiennych, drzwiowych, witryn lub detalu architektonicznego,
 - montaż instalacji artystycznych,
 - zagospodarowanie zielenią,
- f) dachy:
- płaskie,
 - dwuspadowe, o spadkach połąci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 900 m².
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki - minimum 900 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2° .

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
- 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 45%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,4, maksimum 1,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenach 2.6.MU i 2.7.MU - minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 6 m, maksimum 7 m,
- w terenie 9.2.MU - minimum 5 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej maksimum 6 m, z zastrzeżeniem budynków oznaczonych na rysunku planu symbolem R, dla których ustala się wysokość zabudowy - maksimum 12 m,

b) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,

c) dachy:

- w terenach 2.6.MU i 2.7.MU - płaskie oraz dwuspadowe, o spadkach połaci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy,
- w terenie 9.2.MU - o dowolnej geometrii.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenie 2.6.MU - 450 m^2 ;

2) w terenach 2.7.MU i 9.2.MU - 750 m^2 .

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

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 2.6.MU - minimum 450 m^2 ,
- b) w terenach 2.7.MU i 9.2.MU - minimum 750 m^2 ;

2) szerokość frontu działki - minimum 11 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2° .

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi lokalne,
- b) drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
- 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 35%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,1, maksimum 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej i zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa - 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej - minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 6 m, maksimum 7 m,
 - c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
 - d) wysokość zabudowy innej niż frontowa - maksimum 4 m,
 - e) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe, o spadkach połąci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) w terenie 4.3.MN - 580 m²;
 - 2) w terenie 6.3.MN - 450 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 4.3.MN - minimum 580 m²,
 - b) w terenie 6.3.MN - minimum 450 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 11 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drobna wytwórczość produkcyjna niekolidująca z zabudową mieszkaniową,
 - 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 40%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,2, maksimum 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość pasa terenu, w którym obowiązują ustalenia dla zabudowy frontowej i zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa - 12 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) wysokość zabudowy frontowej - minimum 6 m, maksimum 10 m, przy zachowaniu wysokości elewacji frontowej minimum 6 m, maksimum 7 m,

- c) powyżej elewacji frontowej dopuszczenie realizacji wyłącznie dachu lub kondygnacji wycofanej o minimum 1,5 m od lica tej elewacji,
- d) wysokość zabudowy innej niż frontowa - maksimum 7 m,
- e) dachy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe, o spadkach połąci do 30° i kalenicy równoległej do ulicy.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 550 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 550 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 11 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 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 70%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,5, maksimum 1,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - minimum 4 m, maksimum 7 m,
 - b) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ściany gzymsem,
 - c) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 600 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 14 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UO obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy usług nauki i szkolnictwa,
 - b) tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - c) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - 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
 - w terenie 7.6.UO - maksimum 35%,
 - w terenie 10.4.UO - maksimum 25%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie 7.6.UO - minimum 0,2, maksimum 1,0,
 - w terenie 10.4.UO - minimum 0,1, maksimum 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy - minimum 7 m, maksimum 16 m,
 - b) nakaz kształtowania elewacji frontowych od strony dróg publicznych z uwzględnieniem zasady kompozycji obejmującej zwieńczenie ściany gzymsem,
 - c) dachy płaskie.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki - minimum 3000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki - minimum 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - budynki i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,1, maksimum 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 7 m,
 - b) dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m².

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny placów publicznych,
 - b) tereny rekreacji,
 - c) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - w terenie 1.1.PP - maksimum 6%,
 - w terenach 2.1.PP i 2.8.PP - maksimum 4%,
 - b) intensywność zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych:
 - w terenie 1.1.PP - minimum 0,0, maksimum 0,06,
 - w terenach 2.1.PP i 2.8.PP - minimum 0,0, maksimum 0,04,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenach 1.1.PP i 2.1.PP - minimum 30%,
 - w terenie 2.8.PP - minimum 40%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) nakaz zagospodarowania przestrzeni placu publicznego jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni, jednolitej stylistyki mebli miejskich oraz harmonijnego ukształtowania zieleni,
 - b) w strefie lokalizacji handlu, oznaczonej na rysunku planu, dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m², wysokości maksimum 4 m i dachu płaskim w liczbie maksimum 10 obiektów w terenie,
 - c) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem zieleni wysokiej w postaci:
 - minimum 20 drzew w terenie 1.1.PP zlokalizowanych w oznaczonych na rysunku planu projektowanych skupiskach drzew,
 - minimum 8 drzew w terenie 2.1.PP zlokalizowanych w oznaczonych na rysunku planu projektowanych skupiskach drzew,
 - minimum 6 drzew w terenie 2.8.PP,
 - d) nakaz stosowania mebli miejskich,
 - e) w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów - dopuszczenie realizacji maksimum 6 zgrupowanych miejsc.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 2°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej publicznej,
 - b) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny sportu i rekreacji,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) tereny zabudowy usług kultury w postaci pawilonu z dopuszczalnym komponentem innych usług nie przekraczającym 20% powierzchni całkowitej budynku - wyłącznie w terenie 7.4.ZP.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - w zakresie zabudowy w terenie 7.4.ZP - maksimum 6%,
 - w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych - maksimum 4%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w zakresie zabudowy w terenie 7.4.ZP - minimum 0,0, maksimum 0,06,
 - w zakresie tymczasowych obiektów budowlanych - minimum 0,0, maksimum 0,04,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy w terenie 7.4.ZP:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 5 m,
 - b) dachy płaskie;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) lokalizacja pawilonu w terenie 7.4.ZP na zamknięciu osi kompozycyjnej oznaczonej na rysunku planu,
 - b) zakaz lokalizacji drzew w strefie przedpola pawilonu oznaczonej na rysunku planu,
 - c) w terenach 6.1.ZP i 7.4.ZP dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo-handlowych wyłącznie o powierzchni zabudowy do 12 m², wysokości maksimum 4 m i dachu płaskim.
 4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnię działki:

- a) w terenie 3.4.ZP - minimum 480 m²,
- b) w terenie 6.1.ZP - minimum 5000 m²,
- c) w terenie 7.4.ZP - minimum 7500 m²,
- d) w terenie 7.11.ZP - minimum 950 m²,
- e) w terenie 10.2.ZP - minimum 850 m²;

2) szerokość frontu działki:

- a) w terenach: 3.4.ZP, 6.1.ZP i 7.11.ZP - minimum 20 m,
- b) w terenie: 7.4.ZP - minimum 50 m,
- c) w terenie 10.2.ZP - minimum 15 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS/ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny komunikacji kołowej - powierzchniowe parkingi wielostanowiskowe,
- b) tereny zieleni urządzonej publicznej,
- c) tereny dróg, dojazdów i dojazdów;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny sportu i rekreacji,
- b) infrastruktura techniczna.

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

1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) nakaz zagospodarowania terenu z wykorzystaniem zieleni wysokiej w postaci:
 - minimum 15 drzew - w terenie 7.7.KS/ZP,
 - minimum 8 drzew - w terenie 7.9.KS/ZP,
- b) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie 7.7.KS/ZP - minimum 3000 m²,
 - b) w terenie 7.9.KS/ZP - minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.

§ 29. 1. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ**, **KDL** i **KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDZ - ul. Solec:
 - a) klasę Z - zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 15,4 m do 25,6 m;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDL - ul. Srebrzyńska:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 24,4 m do 43,7 m;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDL - ul. Jarzynowa:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 14,0 m do 29,2 m,
 - c) nakaz lokalizacji ciągów zieleni zwartej wzdłuż chodników;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD - ul. Borowa:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 18,3 m do 43,8 m;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KDD - ul. Mania:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 12,2 m do 15,0 m;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3.KDD - ul. Jęczmienna:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 14,3 m do 28,5 m;
- 7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.KDD - ul. Ksawerego Praussa:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 20,4 m do 27,0 m;
- 8) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.KDD - ul. Perla:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 25,8 m do 30,0 m,
- 9) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.KDD - ul. Perla:
 - a) klasę D - dojazdowa,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 21,3 m do 29,3 m;
 - 10) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.KDD - ul. Barona "Smukłego":
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 10,0 m do 10,5 m;
 - 11) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8.KDD - ulica projektowana:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 10,0 m do 20,5 m;
 - 12) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.KDD - ul. Jarzynowa:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 5,0 m do 11,5 m;
 - 13) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.KDD - ul. Orzechowa - ulica projektowana:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 8,1 m do 25,4 m;
 - 14) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 11.KDD - ul. Orzechowa - ulica projektowana:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, zmienna od 6,5 m do 10,2 m.
4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.9.KDW - ul. Orzechowa, zmienna od 6,5 m do 7,1 m;
- 2) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.10.KDW - ul. Jarzynowa, zmienna od 5,0 m do 7,0 m;
- 3) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.5.KDW - ul. Gustawa Daniłowskiego, zmienna od 6,8 m do 10,3 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi rowerowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) dla terenu 2.11.KDX, między granicą obszaru objętego planem, a północną linią rozgraniczającą teren, zmienna od 4,0 do 5,0 m;
 - 2) dla terenu 7.8.KDX, zmienna od 5,8 do 8,9 m.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 34. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi pomiędzy ul. Jarzynową, ul. Borową i ul. Solec w Łodzi, zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/413/99 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 września 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 126, poz. 1361) - w całości.

§ 35. 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 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2022 r.

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 należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod ciągi piesze publiczne i place publiczne,
- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących i realizację nowych dróg publicznych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- przebudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej

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.

**Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała dane przestrzenne dla
planu, które stanowią załącznik nr 4 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: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej.

Zgodnie z uchwałą Nr XLII/1114/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Srebrzyńskiej, Jarzynowej i Solec oraz alei Unii Lubelskiej wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 35,4 ha położony jest w zachodniej części miasta w sąsiedztwie Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego i Cmentarza Rzymskokatolickiego św. Antoniego. Charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą zabudowy, w której wyróżnić można trzy główne strefy:

1) zaprojektowany w latach dwudziestych XX w. teren osiedla im. Montwiłła-Mireckiego zawierający zrealizowany zgodnie z oryginalnym projektem zespół zabudowy mieszkaniowej, uzupełniony po II wojnie światowej obiektami użyteczności publicznej z zachowaniem planowanej pierwotnie dyspozycji przestrzennej. Zabudowę uzupełniają otwarte tereny publiczne zawierające zielenń wysoką i parkingi powierzchniowe. Funkcja parkingowa występuje także przy ul. Jarzynowej w formie garaży. Obszar cechuje wysoki stopień uporządkowania zarówno pod względem układu przestrzennego, jak i gabarytów zabudowy;

2) obszar pomiędzy ulicami Jarzynową, Srebrzyńską i Solec, w skład którego wchodzi występujące w centralnej części tereny zabudowy jednorodzinnej sąsiadujące z istniejącą i realizowaną zabudową wielorodzinną wokół skweru przy ul. Jęczmiennej oraz przy ul. Borowej. W pozostałej części dominuje funkcja usługowa, często w substandardowej formie przestrzennej. Istotnymi elementami struktury są także przebiegający przez teren kanał rzeki Łódki oraz sąsiedztwo cmentarza generujące ruch w północnej części obszaru. Teren cechują duże różnice w usytuowaniu i gabarytach sąsiadującej ze sobą zabudowy oraz brak odpowiedniej obudowy przestrzeni publicznych, zwłaszcza ul. Srebrzyńskiej i Solec;

3) obszar na południe od ul. Srebrzyńskiej, wkraczający w strukturę parku klinem zabudowy, stanowiący w większości tereny dawnych Zakładów Przemysłu Pasmanteryjnego „Lenora” będące obecnie w trakcie przekształceń na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie osiedli zamkniętych. W północnej części obszaru funkcjonuje parterowy budynek usług związanych z funkcją sąsiadującego cmentarza, będący silnym generatorem ruchu pieszego i samochodowego. Przy ul. Jarzynowej, wzdłuż parku, występuje enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś najgłębiej wsunięta w park pozostała część terenu zagospodarowana jest parterowymi budynkami o wymieszanych funkcjach i niskim standardzie przestrzennym. Na strukturę wpływ ma również rzeka Łódka kontynuująca swój bieg przez cały teren w podziemnym kanale. Teren cechuje chaos przestrzenny wynikający z braku czytelnego układu przestrzeni publicznych i nadmiernego zróżnicowania zabudowy pod względem kubatury i wysokości. Nieprawidłowe są także relacje przestrzenne z zabytkowym parkiem eksponujące negatywne wglądy w nieuporządkowaną zabudowę obszaru i brak powiązania jej układu z sąsiednim zagospodarowaniem.

Cały teren objęty planem podlega silnej presji inwestycyjnej – głównie ze względu na sąsiedztwo największego kompleksu parkowego w Łodzi oraz dostępność mniej intensywnie zagospodarowanych działek rozsianych między terenami już ukształtowanymi. Chaotyczna lokalizacja nowych inwestycji i dynamiczny wzrost gęstości zabudowy i liczby mieszkańców nie znajduje odzwierciedlenia w niezbędnej rozbudowie systemu przestrzeni publicznych. Jest to szczególnym zagrożeniem w kontekście wydolności układu komunikacyjnego, ograniczenia możliwości pieszego poruszania się po terenie, ochrony zabytkowego układu Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego oraz ładu przestrzennego całości obszaru.

Strategia Przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, zakładając realizację koncepcji miasta kompaktowego nastawionego na rozwój „do wewnątrz”, przewiduje na obszarze planu prowadzenie działań mających na celu ograniczenie zjawiska „rozlewania się miasta”.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi teren Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego zakwalifikowany jest do jednostki funkcjonalno-przestrzennej M1 - tereny wielkich zespołów mieszkaniowych, zaś pozostała część obszaru leży w granicach jednostki WZ3 – tereny zabudowy wielofunkcyjnej.

W odpowiedzi na najważniejsze wyzwania stojące przed tą częścią miasta, dla całego obszaru planu określono sześć głównych celów przekształceń:

- 1) poprawę jakości życia, zamieszkania i użytkowania przestrzeni;
- 2) zapewnienie równowagi pomiędzy wielkością i intensywnością zagospodarowania terenów budowlanych a powierzchnią przestrzeni publicznej;
- 3) zapewnienie ładu przestrzennego w dynamicznych procesach inwestycyjnych;
- 4) powiązanie przestrzenne obszaru z terenami sąsiadującymi, w szczególności wykształcenie prawidłowych relacji między zabudową a terenami parku i cmentarza;
- 5) aktywizację gospodarczą terenów o niskim standardzie zabudowy i użytkowania;
- 6) ochronę walorów dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Głównym zadaniem projektu planu jest wprowadzenie ustaleń planistycznych sprzyjających realizacji wyżej wymienionych celów poprzez dyspozycję przestrzenną i funkcjonalną terenów oraz kształtowanie standardów ich zagospodarowania i użytkowania, w szczególności obejmujących:

- 1) wyznaczenie systemu przestrzeni publicznych oraz zapewnienie ciągłości powiązań tych przestrzeni, w tym relacji pieszych wewnątrz obszaru objętego planem oraz pieszych powiązań z Parkiem im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, a także zachowanie istniejących i wyznaczenie nowych zasobów zieleni miejskiej;
- 2) uczytelnienie granic między przestrzenią publiczną i prywatną oraz określenie właściwych wzajemnych relacji tych przestrzeni;
- 3) określenie zasad uzupełnień zabudowy, w tym przekształceń terenów niezagospodarowanych umożliwiającą intensyfikację ich wykorzystania oraz kształtowanie właściwej obudowy dla przyległych przestrzeni publicznych w ramach usystematyzowanego systemu hierarchizacji wysokości zabudowy, linii zabudowy oraz rozwiązań kolorystyczno-materiałowych elewacji;
- 4) ochronę historycznej struktury przestrzennej zabytkowego Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego, w tym relacji pomiędzy gęstą zabudową mieszkaniową a rozległymi

towarzyszącymi terenami otwartymi i funkcjami publicznymi, oraz ustalenie możliwości i zasad uzupełnienia zabudowy w ramach osiedla;

5) wzmocnienie osi kompozycyjnych istniejącego układu przestrzennego i zachowanie wglądów widokowych na Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego;

6) ukształtowanie otoczenia i zabudowy wokół strefy wejściowej Cmentarza Rzymskokatolickiego św. Antoniego.

Postępowanie zgodnie z planem znacząco poprawi jakość życia mieszkańców i użytkowników obszaru, zapewni ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz stworzy nowe możliwości inwestycyjne.

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności dotyczące kontynuacji istniejącej struktury zabudowy, w tym Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego,

b) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny placów publicznych PP, zieleni urządzonej publicznej ZP, komunikacji kołowej i zieleni urządzonej publicznej KS/ZP, ciągów pieszych KDX, dróg wewnętrznych KDW oraz tereny dróg publicznych KDZ, KDL i KDD

c) ochronę krajobrazu charakterystycznego poprzez wprowadzenie stref ekspozycji Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego i Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego oraz porządkowanie istniejącej zabudowy i ograniczenie możliwości uzupełnienia nowej zabudowy jedynie do kończenia struktury przestrzennej osiedla,

d) podkreślenie osi kompozycyjnej na przedłużeniu ul. Perła lokalizacją pawilonu na jej zamknięciu wraz ze strefą przedpola;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami w szczególności poprzez:

a) określenie wymogów zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska,

b) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie całego obszaru oraz ograniczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie do przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia terenu i kontynuacji funkcji oraz niezbędnych przedsięwzięć zapewniających prawidłowe użytkowanie i funkcjonowanie obszaru,

c) wskazanie ochrony istniejących zasobów zieleni poprzez przeznaczenie ich na tereny zieleni urządzonej publicznej i objęcie ochroną istniejących szpalerów drzew,

d) powiększenie zasobów zieleni miejskiej poprzez wyznaczenie nowych terenów zieleni urządzonej publicznej, odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni oraz projektowanych szpalerów i skupisk drzew,

e) zapewnienie swobodnego przepływu mas powietrza wzdłuż łącznika przyrodniczego,

f) wprowadzenie ograniczeń i zakazów mających na celu ochronę wód podziemnych i powierzchniowych oraz powietrza przed zanieczyszczeniami,

g) określenie działań mających na celu przeciwdziałanie nadmiernemu wysuszeniu obszaru,

h) wskazanie terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

i) wprowadzenie zakazów ograniczających nadmierną emisję światła;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wskazanie zabytków chronionych przez wpis do rejestru zabytków,

b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ochronę,

c) wprowadzenie stref ekspozycji Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz Osiedla im. Montwiłła-Mireckiego, wraz z wytycznymi do ochrony wglądów widokowych,

d) wprowadzenie zasad ochrony zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie zakresu działań budowlanych służących jego ochronie;

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

a) ustalenie wymagań ochrony środowiska, o których mowa w pkt 3,

b) określenie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z lokalizacji sieci gazociągowej,

c) określenie ograniczeń w strefie sanitarnej cmentarza,

d) określenie wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązku dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego dla sytuowania nowej zabudowy;

7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenu w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną, a także w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów budowlanych w granicach istniejących podziałów własnościowych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez takie kształtowanie systemów przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych oraz zagospodarowanie terenów pozostałych, które nie powodują ograniczenia dla działań organów zajmujących się:

a) przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej,

b) przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym;

9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu układ przestrzeni publicznych, do którego należą tereny przeznaczone pod plac publiczny, zielenią urządzonej publicznie i rozbudowę systemu komunikacyjnego;

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

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

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2389), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

b) umożliwienie składania wniosków do projektu planu,

c) udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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, poprzez prowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi wszystkich wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak takich gruntów na obszarze objętym planem.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejących sieci infrastruktury: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów 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 i umożliwia właścicielom nieruchomości, które byłyby nimi objęte, lokalizację budynków możliwą przy zastosowaniu właściwych rozwiązań technicznych, na co wskazuje dotychczasowa praktyka. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

4. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonał analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko i opracowaniu ekofizjograficznym.

Do przedmiotowego projektu planu miejscowego w przewidzianym terminie wpłynęło 8 wniosków, do których ustosunkował się Prezydent Miasta zarządzeniem Nr 3747/VIII/20 z dnia 10 kwietnia 2020 r.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania, kierowano się przede wszystkim zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.). W celu realizacji założeń studium, uwzględniając obecną strukturę zabudowy, wyznaczono tereny przeznaczone w przewadze pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną i usługową, mieszkaniową jednorodzinną oraz wyznaczono nowe tereny przestrzeni publicznej.

5. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 5 stycznia 2022 r. znak: WOOŚ.410.430.2021.MGw, a także pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi pismem z dnia 10 stycznia 2022 r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.7.2017.1051.EA.

6. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych polegające na uzupełnieniu istniejącej zabudowy z wykorzystaniem istniejącego systemu komunikacji i możliwością jego przebudowy, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom dobry dostęp do publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, jakim w tym obszarze są linie autobusowe w alei Unii Lubelskiej i w ulicach Srebrzyńskiej i Solec;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:

a) wprowadzenie stref wzmożonego ruchu pieszego w miejscach szczególnie istotnych dla pieszych powiązań z terenami sąsiednimi,

b) wyznaczenie placu publicznego na przedpolu cmentarza w terenie istniejącej ul. Solec i określenie wymagań w zakresie ukształtowania przestrzeni,

c) wprowadzenie nowych terenów przestrzeni publicznej zapewniających dodatkową przestrzeń pieszą,

d) zazielenienie istniejących ulic w celu poprawy warunków użytkowania ich przestrzeni,

e) umożliwienie lokalizacji nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu,

f) umożliwienie lokalizacji dróg rowerowych w przestrzeni dróg publicznych, ciągów pieszych oraz terenach zieleni urządzonej publicznej i placów publicznych;

4) obszar objęty projektem planu znajduje się w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Łodzi, w granicach zwartej strefy zurbanizowanej, w związku z czym przewiduje się uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej zabudowy.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na brak aktualności studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu określa potencjalne wydatki i dochody z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może rodzić skutki finansowe w postaci roszczeń odszkodowawczych o wykup nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele publiczne, w trybie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych ograniczeń oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji, ma również uświadamiać skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie wystąpić.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu.