



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

3. Zasady 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 należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) dach płaski - dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa - elewację budynku znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
  - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - f) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej,
  - g) obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) linia zabudowy obowiązująca - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje nakaz sytuowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny;
- 8) linia zabudowy pierzejowej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny, na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku występowania okien i drzwi w ścianie budynku usytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) linia zabudowy stycznej - rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje:
  - a) lokalizowanie przynajmniej jednej krawędzi pionowej zewnętrznych ścian budynku innego niż obiekt pomocniczy, gospodarczy lub techniczny,

- b) nakaz kształtowania ścian zewnętrznych budynku, prostopadłe lub równoległe do tej linii albo granicy z działką budowlaną, z tolerancją 3°;
- 10) miejsce zmiany linii zabudowy - wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 11) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane przy zabudowie istniejącej obejmujące działania, takie jak dobudowa: ciągów komunikacji pionowej, łączników między budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 12) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 13) przeznaczenie terenu - obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
- a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 14) system NCS - system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie - poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego - Y, czerwonego - R, niebieskiego - B, zielonego - G) lub kolor neutralny - N;
- 15) system RAL - system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (RAL10xx - grupa odcieni żółtych, RAL90xx - grupa odcieni białych i czarnych);
- 16) szpaler - kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na rzędownym nasadzeniu drzew, których ilość, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 17) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 18) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 19) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 20) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 21) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 22) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 23) wysokość zabudowy - określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu dachu;
- 24) zabudowa frontowa - zabudowę o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;

- 25) zabudowa istniejąca - budynki istniejące oraz budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 26) zieleń wysoka - drzewa lub krzewy o wysokości docelowej co najmniej 2,0 m.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - a) ochronę układu urbanistycznego osiedla Nowosolna poprzez kształtowanie układu komunikacyjnego i zabudowy,
  - b) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w dostosowaniu do występujących uwarunkowań w celu umożliwienia ich rozwoju funkcjonalno-przestrzennego,
  - c) zapewnienie pomiędzy terenami właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
  - a) usług handlu o powierzchni sprzedaży równej 1 000 m<sup>2</sup> i wyższej – o ile nie określono inaczej w ustaleniach szczegółowych,
  - b) usług uciążliwych,
  - c) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy spośród linii zabudowy obowiązującej, linii zabudowy pierzejowej lub linii zabudowy stycznej, nakaz lokalizacji budynku zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
  - b) dopuszczenie wycofania zabudowy względem linii zabudowy obowiązującej lub linii zabudowy stycznej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznych oraz od terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR,
  - d) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych wyłącznie w granicach terenu oznaczonego symbolem 1UE,
  - e) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących linii zabudowy:
    - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy - dopuszczenie remontu lub przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie, rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub stycznej;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) dla obiektów budowlanych innych niż budynki, niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 15,0 m,
- b) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań dotyczących wskaźników i parametrów zabudowy:
  - przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie remontu lub przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
  - nieosiągającej minimalnej intensywności - dopuszczenie remontu lub przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
  - dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie zabudowy istniejącej,
- c) dopuszczenie kształtowania zabudowy niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych wyłącznie w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich przy zabytku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) zakaz lokalizacji ścian bez okien lub drzwi od strony granicy z terenami przestrzeni publicznej w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy,
- b) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych lokalizowanej zgodnie z linią zabudowy obowiązującą, pierzejową - nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do tej linii;

6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
  - naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,



- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych - odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

| System i edycja | Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry) | Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry) | Symbol koloru (po myślniku) | Gamy barw                           |
|-----------------|--|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| NCS S           | maks. 60                               | maks. 02                                    | Y, N, G                     | neutralne, biele, szarości, grafity |

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

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

d) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a - c w przypadku zastosowania rozwiązań wynikających z przeprowadzonych prac konserwatorskich, restauratorskich lub rekonstrukcyjnych;

7) w zakresie lokalizowania urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji oraz masztów telekomunikacyjnych,
- c) dopuszczenie umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach frontowych lub ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne,
- d) dopuszczenie umieszczania stacji przekaźnikowych wyłącznie na dachach budynków o wysokości nie mniejszej niż 10,0 m,
- e) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem IKP, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących:

- a) zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- b) potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
- garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie odnawialnych źródeł energii - dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy:
- a) nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
  - b) przekraczającej 100 kW wyłącznie w zakresie wykorzystania energii słonecznej;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni - nakaz kształtowania zieleni poprzez tworzenie szpalerów drzew na terenie oznaczonym symbolem 3KDD, dla których:
- a) obowiązuje zachowanie układów wskazanych na rysunku planu, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych, dla których należy wprowadzić rozwiązania zastępcze w postaci krzewów lub klombów;
  - b) dopuszcza się indywidualny dobór ilości, rozstawu i gatunku drzew pod warunkiem zachowania maksymalnie trzech gatunków w obrębie szpaleru;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków - 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 dróg;
- 6) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
- a) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej;
- 7) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UE i U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami - nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się ochronę zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych zawartych w §18 ust. 3.

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

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

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

§ 10. Ustala się 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 sieci gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 3) cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa;
- 4) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (150 m) wynoszącej do 150 m, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

- 1) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowią tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 1KDD (ulica projektowana), 2KDD (ul. Majowa), 3KDD (ul. Jugosłowiańska), 4KDD (ul. Mirtowa);



- 2) uzupełnienie układu komunikacyjnego poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem 1KP;
- 3) dopuszczenie lokalizacji i budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem:
  - a) minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających - 7,0 m,
  - b) lokalizacja drogi dopuszczalna wyłącznie:
    - radialnie względem wskazanego na rysunku planu punktu pomocniczego o współrzędnych geodezyjnych w układzie xy 2000 ( $x=5741161,19$ ,  $y=6609664,92$ ) lub
    - pod kątem  $65^{\circ}$ - $70^{\circ}$  do terenu najbliższej drogi publicznej z wyłączeniem dróg o symbolach 1KDD i 4KDD - na terenach oznaczonych symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 1UE, 1KOP,
    - w kierunku prostopadłym do jednego z dwóch najbliższych terenów drogi publicznej z wyłączeniem dróg o symbolach: 1KDD, 2KDD i 4KDD lub jednej z dwóch najbliższych historycznych miedz oznaczonych na rysunku planu - na pozostałych terenach, przy czym kierunki te określa się z tolerancją  $3^{\circ}$ .

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

- 1) dla samochodów osobowych - minimum:
  - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych - 1 stanowisko na każde mieszkanie,
  - b) dla hoteli, budynków zamieszkania zbiorowego, usług edukacji, w tym szkoły i przedszkola publicznego, żłobków - 1 stanowisko na każde  $100\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,
  - c) dla pozostałych usług - 1 stanowisko na każde  $50\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej;
- 2) dla rowerów - minimum 1 stanowisko na każde  $100\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług.

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

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

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych w sposób niewykluczający realizacji szpalerów, zgodnie z ustaleniami planu;

- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu niż w pkt 2, zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę - magistrala wodociągowa „STOKI” oraz ujęcia wody „Olkuska”, „Kasprowicza” i „Pomorska”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych - kolektor VII biegnący przez teren Nowosolnej wzdłuż rzeki Miazgi, a następnie wzdłuż ul. Pomorskiej;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych - zbiorniki odparowywalno-chłonne;
- 4) podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 80 zlokalizowany w ul. Brzezińskiej oraz gazociąg średniego ciśnienia Dn 100 zlokalizowany w ul. Pomorskiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

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

- 1) dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od 1KDD do 4KDD;
- 2) komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 1KP;
- 3) usług edukacji oznaczonego symbolem 1UE.

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

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

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług,
  - b) teren infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%;
- b) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - minimum 0,03, maksimum 0,6;
- c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych - maksimum 0,4,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla działek o powierzchni do 300 m<sup>2</sup> - minimum 10%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 300 m<sup>2</sup> do 600 m<sup>2</sup> - minimum 20%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 600 m<sup>2</sup> do 1 000 m<sup>2</sup> - minimum 35%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 1 000 m<sup>2</sup> do 1 600 m<sup>2</sup> - minimum 45%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 1 600 m<sup>2</sup> do 2 200 m<sup>2</sup> - minimum 55%,
  - dla działek o powierzchni powyżej 2 200 m<sup>2</sup> - minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - maksimum 10,0 m,
  - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0 m,
- b) geometria dachów - dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 300 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług,
  - b) teren infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - zakaz lokalizacji zabudowy.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 20 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 3°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U** i **2MW-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E - młyn zlokalizowany w granicach terenu o symbolu 2MW-U, dla którego:

- 1) ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania następujących elementów i parametrów zabytku:
  - a) relacji z przestrzenią - obiekt cofnięty w stosunku do linii zabudowy,
  - b) bryły budynku,
  - c) układu podwórza,
  - d) artykulacji pionowej i poziomej fasady oraz elewacji tylnej,
  - e) podziału i proporcji stolarki okiennej oraz drzwi wejściowych;
- 2) dopuszcza się zmiany w zakresie ochrony elementów i parametrów zabytku, o których mowa w pkt 1 wyłącznie w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich.

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 50%,
  - b) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - minimum 0,6, maksimum 1,5,
  - c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych - maksimum 1,0,
  - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynków usługowych i mieszkalnych wielorodzinnych: maksimum 12,0 m, dla budynków lub ich części zlokalizowanych w pasie o szerokości 10,0 m od linii zabudowy pierzejowej ustala się wysokość minimalną 10,0 m,
    - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 6,0 m,

- b) geometria dachów - dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych (niebędących budynkami jednorodziinnymi), w których liczba lokali mieszkalnych nie przekracza sześciu,
  - b) w nowo projektowanych budynkach lokalizowanych zgodnie z linią zabudowy pierzejową nakaz lokalizacji usług w parterach od strony linii zabudowy pierzejowej, dostępnych z przestrzeni publicznych,
  - c) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) dopuszczenie lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży równej 1000 m<sup>2</sup> i wyższej, nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) zakaz realizacji terenowych stanowisk postojowych w odległości mniejszej lub równej 10,0 m od wyznaczonych linii zabudowy pierzejowej; zakaz nie dotyczy lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego - 70° lub 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej.

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%,
  - intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych - minimum 0,2, maksimum 0,8,
  - intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych - maksimum 1,0,
- b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - dla zabudowy usługowej - maksimum 10,0 m,



- dla budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m,

b) geometria dachów - dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 30° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) powierzchnia użytkowa budynku usług handlu na działce budowlanej - do 200 m<sup>2</sup>.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) powierzchnię działki - minimum 500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki - minimum 10,0 m;

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług edukacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług z wykluczeniem usług handlu, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego,

b) teren infrastruktury technicznej,

c) teren 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 dla kondygnacji nadziemnych - minimum 0,6, maksimum 1,5,

c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych - maksimum 1,0,

d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej - maksimum 15,0 m, dla budynków lub ich części zlokalizowanych w pasie o szerokości 10,0 m od linii zabudowy pierzejowej ustala się wysokość minimalną 10,0 m, od linii zabudowy obowiązującej ustala się wysokość minimalną 8,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garaży - 6,0 m,

- dla obiektów budowlanych innych niż budynki, ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 18,0 m,

b) geometria dachów - dachy dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych, lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń i jednakowym kącie nachylenia w zakresie od 15° do 45°, dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się również dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,

b) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1200 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) powierzchnię działki - minimum 1200 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki - minimum 50,0 m;

3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego - 70° lub 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu;

2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>. Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

1) powierzchnię działki - minimum 500 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki - minimum 10 m;

3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego - 70° lub 90° z tolerancją 3°.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1KDD do 4KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg dojazdowych;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** - ulica projektowana: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** - ul. Majowa: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** - ul. Jugosłowiańska: szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 16,9 m do 18,0 m;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** - ul. Mirtowa: szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,8 m do 10,0 m.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m.

§ 24. 1. Dla terenu na rysunku planu symbolem **1KP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 27. Traci moc uchwała Nr XLIX/1508/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej - obszaru centrum osiedla Nowosolna (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5802) - w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 28. 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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**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 realizację nowej drogi publicznej, terenu komunikacji pieszo-rowerowej oraz poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, dróg rowerowych, sieci oświetlenie ulicznego,
- uzbrojenie terenów w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

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

**Dane przestrzenne o obiekcie**

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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Mirtowej i Majowej.**

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr LIV/1642/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Mirtowej i Majowej. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi ok. 5,2 ha.

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

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z ww. obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. W Studium obszar opracowania położony jest w granicach terenu zabudowy wielofunkcyjnej (WZ3) z wyłączeniem fragmentu na zachód od wyznaczonego na rysunku planu ciągu pieszo-rowerowego, który został zakwalifikowany jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M3).

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy projekt planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLIX/1508/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, poz. 5802). Tereny objęte niniejszą uchwałą przeznaczone są w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – fragment terenu 2.9MN, zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodziną – 1.4Um, 1.5Um, zabudowę usługową – 2.1U, zabudowę usługową usług nauki i oświaty – 1UN, tereny dróg publicznych – fragment terenu 1.3KDD, tereny 1.10KDD i 1.11KDD oraz fragment terenu 2.6KDD oraz teren drogi wewnętrznej - 1KDW.

Celem prac planistycznych jest: przeznaczenie terenu, na którym zlokalizowany jest plac zabaw należący do Szkoły Podstawowej Nr 202 (dz. o nr ew. 303/3, obręb W-47) pod usługi związane z oświatą; uwzględnienie istniejącego publicznego parkingu położonego bezpośrednio przy centralnym placu Nowosolnej (dz. o nr ew. 343/2, obręb W-47); rezygnacja z przeprowadzenia projektowanej drogi oznaczonej na rysunku ww. obowiązującego miejscowego planu symbolem 1.10KDD na odcinku od ul. Jugosłowiańskiej (droga o symbolu 1.3KDD) do projektowanej drogi o symbolu 2.5KDD. Powyższe prace planistyczne stanowią realizację zobowiązania podjętego dnia 7 października 2021 r. przez Pierwszego Wiceprezydenta Miasta Łodzi w sprawie przystąpienia do punktowych zmian ww. miejscowego planu z 20 października 2021 r.

W projekcie planu, oprócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o niskiej intensywności) lub usług, wyznaczono również tereny usług (w tym edukacji), teren parkingu (obejmujący istniejący publiczny parking naziemny) oraz tereny komunikacji drogowej (publicznej i wewnętrznej) i pieszo-rowerowej, który zapewnia zachowanie charakterystycznego dla centrum osiedla Nowosolna układu komunikacyjnego.

Wskazane w planie przeznaczenie terenów jest skutkiem uwzględnienia istniejącego zagospodarowania, przesądzeń planistycznych wynikających z obowiązującego miejscowego planu z 20 października 2021 r. oraz polityki przestrzennej Miasta. Ustalenia zawarte w projekcie umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie obszaru oraz jego dalszy rozwój funkcjonalno-przestrzenny w nawiązaniu do historycznego układu urbanistycznego osiedla Nowosolna.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553).

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

### 1. W projekcie planu uwzględniono:

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

a) określenie przeznaczenia terenów spójnie z dotychczasowymi założeniami i tendencjami w rozwoju obszaru oraz polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzując założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanując warunki krajobrazowe i środowiskowe,

b) określenie zasad kształtowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, nawiązującymi m.in. do istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania w Nowosolnej, oraz wskaźnikami i parametrami ujętymi w tekście planu,

c) określenie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków;

2) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie ograniczeń, zakazów i nakazów w zakresie wykorzystywania terenów - w projekcie planu dopuszczono wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie w zakresie wykorzystania energii słonecznej, których oddziaływanie na środowisko nie będzie wykraczać poza wyznaczone na rysunku projektu planu linie rozgraniczające poszczególne tereny. W związku z powyższym w projekcie planu nie wyznaczono granic stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko od ww. odnawialnych źródeł energii;

3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez:

a) ustalenie zasad ochrony środowiska, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad w zakresie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) ograniczenie wysokości obiektów budowlanych na całym obszarze planu do maksymalnie 15,0 m za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1UE, dla którego ustalono maksymalną wysokość ww. obiektów na 18,0 m, co uniemożliwia lokalizowanie obiektów stanowiących przeszkody lotnicze oraz obiektów przekraczających powierzchnie ograniczające lotniska;



- c) uwzględnienie ochrony przeciwpożarowej terenu oznaczonego symbolem 1UE poprzez umożliwienie potencjalnego wyprowadzenia istniejącej drogi przeciwpożarowej na ul. Brzezińską;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i ustalenie jego ochrony;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalnie wykorzystanie istniejącego zagospodarowania terenu;
- 6) prawo własności, wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego oraz w sposób nieingerujący w nieruchomości stanowiące własność prywatną;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzyskanie uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przestrzeni publicznych, ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej oraz terenu usług edukacji;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2185, 2687 oraz z 2023 r. poz. 553 i 595), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
  - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w okresie jego wyłożeń do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznych,
  - d) umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonych do publicznego wglądu projektu planu,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

2. W planie nie określono, ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania 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;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci elektroenergetycznej i wodociągowej.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

W wyniku przeprowadzonej analizy udostępnionych przez gestora sieci parametrów istniejących gazociągów zlokalizowanych w obszarze planu, tj. ich maksymalnego ciśnienia roboczego, średnicy, materiału i roku budowy, wprowadzono na rysunku planu w granicach terenów budowlanych strefy kontrolowane o szerokości zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Od gazociągów zlokalizowanych w terenach dróg nie wyznaczono stref kontrolowanych, bowiem będą się one całkowicie zawierać liniach rozgraniczających ww. terenów.

Wskazane na rysunku planu projektowane sieci infrastrukturalne wraz z ich strefami ochronnymi, kontrolowanymi, pasami ochronnymi całkowicie zawierają się w liniach rozgraniczających terenów dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wagił interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

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

1) zaprojektowanie systemu komunikacyjnego w optymalny sposób powiązanego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2) zróżnicowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów, co prowadzi do komplementarności obszaru;

3) ustalenie przeznaczenia oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów (w tym maksymalnej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych oraz maksymalnej powierzchni użytkowej usług handlu ze względu na szczególnie dużą transportochłonność funkcji handlowej) w sposób dążący do optymalnego wykorzystania przestrzeni poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, tak aby zminimalizować transportochłonność układu przestrzennego.

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

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

jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium. Podtrzymane zostają kierunki rozwoju ustalone w Studium.

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

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż wprowadzone zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru, w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Brzezińskiej, Pomorskiej, Jugosłowiańskiej, Wiączyńskiej, J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – obszaru centrum osiedla Nowosolna zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/1508/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r., będą rzutować na wpływy do budżetu gminy (poprzez m.in. zmianę opodatkowania wybranych terenów) oraz na wydatki (poprzez m.in. wykup gruntów pod budowę terenu komunikacji pieszo-rowerowej, jego realizację). Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. – 0,798 mln zł w okresie 10 lat, przy uwzględnieniu wskaźnika NPV, co oznacza że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe koszty wiążą się z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.