

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2014 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie al. Jana Pawła II i ul. Pabianickiej, do terenu kolejowego.

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 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) 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 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 1446 oraz z 2014 r. poz. 379 i 768), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie al. Jana Pawła II i ul. Pabianickiej, do terenu kolejowego, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od strony północnej: al. Jana Pawła II, działki stanowiące niezabudowaną część osiedla mieszkaniowego oraz część pasa drogowego ulicy Pabianickiej;
- 2) od strony wschodniej: część pasa drogowego ulic: Galileusza i Pabianickiej;
- 3) od strony południowej: część pasa drogowego ulicy Pabianickiej oraz granica terenu kolejowego;
- 4) od strony zachodniej: granice działek zabudowy mieszkaniowej oraz część pasa drogowego al. Jana Pawła II.

2. Szczegółowe granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) paleta barw obowiązujących przy wykańczaniu dachów, elewacji budynków, ich elementów oraz ogrodzeń i elementów małej architektury, stanowiąca załącznik nr 4.

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

5. Celem planu jest zapewnienie rozwoju obszaru poprzez określenie lokalizacji i funkcji nowej zabudowy, podporządkowanej ochronie zabytków, w tym ich ekspozycji.

6. Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne - mające zastosowanie dla wszystkich terenów w obszarze planu,
- 2) szczegółowe - dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

7. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy odczytywać w oparciu o miary ich lokalizacji lub punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu, a w przypadku ich braku, poprzez odczyt w oparciu o skalę rysunku planu.

8. Warunki i wskaźniki ustalone dla wymienionych w planie działek ewidencyjnych, obowiązują w częściach działek powstałych w wyniku łączenia, podziału lub scalenia i podziału, odpowiadających działkom przed dokonaniem wymienionych zmian.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **element in situ** – element budynku, który nie został zmieniony i przeniesiony od chwili ukończenia budowy;
- 2) **front działki budowlanej** – granicę działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczającej, przez którą możliwy jest wjazd na nią z drogi publicznej;
- 3) **infrastruktura techniczna** – obiekty, systemy, urządzenia, instalacje i sieci służące do przesyłania: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), ścieków, gazu ziemnego (energetycznego), a także urządzenia, instalacje i sieci telekomunikacyjne oraz urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych;
- 4) **linia zabudowy** – linię na rysunku planu, która wraz z granicami działek ewidencyjnych wyznacza część działki budowlanej, na której możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 5) **litery przestrzenne** - znaki pisarskie służące wykonaniu szyldu lub reklamy;
- 6) **miejsce zmiany lub końca linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zakończenie lub zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linię zabudowy, której nie może przekroczyć zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnia podjazdu dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia do budynku, wysunięte na 1,5 m od linii, a także rynna, rura spustowa, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;

- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linię zabudowy, w której musi być usytuowana zewnętrzna płaszczyzna zewnętrznej ściany budynku, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych jak: schody, pochylnia podjazdów dla niepełnosprawnych, balkon, ryzalit, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia do budynku, wysunięte na 1,5 m od ustalonej linii, a także rynna, rura spustowa, podokiennik i inne detale wystroju architektonicznego elewacji;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy kondygnacji drugiej i wyżej** – obowiązującą linię zabudowy, w której musi być usytuowana druga kondygnacja i kolejne;
- 10) **pierwotna kolorystyka** – barwy zewnętrznych tynków, okien, ślusarki oraz drzwi zewnętrznych lub materiałów użytych do budowy ścian zewnętrznych, a w tym kolorystyki spoin, jakie posiadał obiekt budowlany w chwili ukończenia jego budowy;
- 11) **pierzeja** – ciąg elewacji budynków stanowiących jedną stronę placu lub ulicy;
- 12) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 13) **przeznaczenie** – sposób docelowego zagospodarowania nieruchomości;
- 14) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przeważa na nieruchomości;
- 15) **przeznaczenie uzupełniające** – dodatkowy sposób zagospodarowania nieruchomości w stosunku do przeznaczenia podstawowego;
- 16) **punkt identyfikacyjny** – oznaczenie graficzne na rysunku planu, umieszczone w punktach przecięć granic działek ewidencyjnych, w narożnikach ścian lub ogrodzeń, mające na celu określenie lokalizacji:
 - a) granicy obszaru objętego planem,
 - b) linii rozgraniczającej lub linii zabudowy;
- 17) **reklama** – informację wizualną, w tym logotyp, wykonaną w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, której zadaniem jest promocja i informacja o produkcie lub usłudze;
- 18) **reklamowa siatka ochronna** – zabezpieczenie montowane na obiekcie budowlanym w czasie prowadzenia prac budowlanych, na którym umieszczono reklamę;
- 19) **rysunek planu** – część graficzną planu sporządzoną na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000;
- 20) **słup ogłoszeniowy** – obiekt służący do umieszczania plakatów, ogłoszeń i informacji, w szczególności o wydarzeniach kulturalnych lub imprezach;
- 21) **słupek informacyjny** – element konstrukcyjny zamocowany w posadzce służący do montażu szyldów lub reklam;
- 22) **system RAL lub NCS** – dwa spośród powszechnie stosowanych światowych systemów oznaczenia barwy oparte na porównywaniu z wzorcami;
- 23) **szyld** – informację wizualną, w tym logotyp, wykonaną w formie tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego, określająca nazwę przedsiębiorcy lub instytucji oraz miejsce i rodzaj prowadzenia działalności gospodarczej;

- 24) **teren** – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym i przypisanym mu symbolem przeznaczenia lub przeznaczenia podstawowego;
- 25) **uchwała** – niniejszą uchwałę;
- 26) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 27) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – udział procentowy terenu biologicznie czynnego, w powierzchni terenu, działki budowlanej lub jej części;
- 28) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – udział procentowy łącznej powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni terenu, działki budowlanej lub ich części;
- 29) **wysięgnik** – element konstrukcji, umieszczony prostopadle do elewacji budynku, służący do montażu szyldu lub reklamy;
- 30) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektu budowlanego liczoną w miejscu jego lokalizacji, od wysokości powierzchni gruntu oznaczonej na mapie, na której sporządzono rysunek planu, jako wysokość bezwzględna, do najwyższego punktu attyki lub konstrukcji dachu, lub konstrukcji obiektów budowlanych nie posiadających dachu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia:

- 1) tereny wyznaczone w obszarze planu położone są w terenach zabudowy śródmiejskiej, charakteryzującej się wysoką intensywnością zabudowy, których przeznaczenie określa się w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z zakresu usług handlu na powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i dróg.

2. Tereny położone na obszarze planu obejmuje się obowiązkiem rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, której celem jest utrzymanie dziedzictwa historycznego miasta Łodzi, z zapewnieniem współczesnych potrzeb, poprzez:

- 1) zapewnienie utrzymania zabytków;
- 2) zapewnienie wyposażenia terenów w sieci infrastruktury technicznej, eliminującej substandardowy poziom techniczny obiektów budowlanych.

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

- 1) ochronę:
 - a) historycznego rozplanowania zabudowy i zagospodarowania obszaru planu,
 - b) formy i gabarytów zabytków;
- 2) kształtowanie:

- a) układu nowej zabudowy i elementów zagospodarowania terenów, podporządkowane historycznemu układowi zabudowy,
- b) jednorodności zabudowy, w tym wystroju elewacji i dachu oraz ogrodzeń i altan śmietnikowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) postępowanie z odpadami zgodne z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że na terenach zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz usług kultu religijnego pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, nakazuje się lokalizować w obrębie każdej nieruchomości, wyłącznie w budynkach lub w altanach śmietnikowych;
- 2) w ramach kształtowania klimatu akustycznego w środowisku:
 - a) tereny ulic klasyfikuje się jako nie podlegające ochronie w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o jakich mowa w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałe tereny klasyfikuje się jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców”, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wprowadza się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytków, określoną na rysunku planu, zwanej dalej strefą wraz z ustaleniem zasad jej ochrony w postaci:
 - a) nakazu jednoetapowej budowy, z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych, w przypadku podjęcia budowy w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub został rozebrany w wyniku realizacji decyzji administracyjnej,
 - b) zakazu:
 - lokalizacji skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na linii ogrodzeń wskazanej na rysunku planu,
 - sadzenia drzew iglastych, za wyjątkiem sosny, limby, świerku i cedru,
 - stosowania nawierzchni bitumicznych,
 - sytuowania lamp oświetleniowych o wysokości przekraczającej 5,0 m;
- 2) ustalenia ochrony zabytków, o których mowa w ustaleniach szczegółowych w postaci:
 - a) dopuszczenia wyłącznie remontu lub przebudowy zabytków gwarantujących ich zachowanie wraz z utrzymaniem istniejących: kształtu i formy dachu, rozmieszczenia otworów wraz z ich parametrami w postaci podziału i wypełnienia, a także wystroju elewacji, w tym istniejących balkonów i detali architektonicznych,
 - b) nakaz zachowania minimum jednego okna oraz drzwi jako elementu in situ, w przypadku ich wymiany, z dopuszczeniem realizacji od strony wewnętrznej budynku stolarki wykonanej współcześnie i posiadającej podział elementu in situ,
 - c) zakazu:
 - rozbiórki zabytków,
 - lokalizacji urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej, wykonywania składowisk, utwardzeń i miejsc postojowych dla pojazdów w miejscu zabytków,

- lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na zabytkach, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 3 lit. b,
- lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych pod zabytkami oraz w ich kondygnacjach nadziemnych,
- stosowania spienionego polistyrenu (styropianu) w realizacji nowych lub uzupełnieniach istniejących detali architektonicznych,
- stosowania okiennic, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczenia otworów w elewacji,
- umieszczania reklam.

6. W zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na niewystępowanie takich dóbr, nie formułuje się ustaleń.

7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) przestrzeń publiczną, którą stanowią ulice ograniczone pierzejami, zielenią wysoką lub ogrodzeniami;
- 2) zakaz:
 - a) sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
 - b) umieszczania skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na ogrodzeniach w pierzei;
- 3) zasady sytuowania szyldów i reklam:
 - a) dopuszczenie wyłącznie jednego szyldu albo reklamy – dla każdego przedsiębiorcy prowadzącego działalność na terenie,
 - b) dopuszczenie umieszczania reklamy na reklamowej siatce ochronnej w pierzei, spełniającej warunki:
 - powierzchnia reklamy – maksimum 20% powierzchni siatki,
 - rysunek elewacji – na pozostałej części siatki,
 - c) zakaz:
 - stosowania szyldów i reklam wykonanych w kolorach fluorescencyjnych oraz emitujących pulsujące lub fosforyzujące światło, a także w formie podświetlaczy reklamowych typu panele diodowe i wielkoformatowe wyświetlacze ledowe,
 - umieszczania szyldów i reklam w sposób powodujący zasłanianie detalu architektonicznego lub w odległości mniejszej niż 0,5 m od numerów adresowych budynku i nazw ulicy, a także na oknach oraz drzwiach.

8. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) lokalizację kondygnacji nadziemnych nowej zabudowy:
 - a) w pierzei – wyznaczoną:
 - elewacją frontową (fasadą) umieszczoną w obowiązującej linii zabudowy i wypełniającą cały wymiar działki w pierzei,
 - minimalną głębokością budynku mierzoną od linii zabudowy w pierzei, określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

- granicami działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem lokalizacji ścian bezpośrednio przy tych granicach,
 - b) w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu na skutek katastrofy budowlanej, samowoli budowlanej lub został rozebrany w wyniku realizacji decyzji administracyjnej, – wyznaczoną obowiązującymi liniami zabudowy, pokrywającymi się z obrysem wymienionych obiektów, określonym na rysunku planu, z dopuszczeniem lokalizacji ścian bezpośrednio przy granicach,
 - c) w pozostałych częściach terenów – wyznaczoną liniami zabudowy i granicami działek sąsiednich, z dopuszczeniem lokalizacji ścian bezpośrednio przy granicach;
- 2) lokalizację kondygnacji podziemnych, wyniesionych powyżej 0,5 m ponad poziom terenu, na obszarze całej działki budowlanej oraz w odległości minimum 10,0 m od ustalonej linii zabudowy w pierzei;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji pochylni dla niepełnosprawnych lub schodów, poza obrysem istniejącego zabytku;
 - 4) określone w planie wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą wydzielania części istniejących działek, w celu przyłączenia jej do działki bezpośrednio do niej przylegającej, w tym działki drogowej, jeżeli takie działanie polepszy funkcjonalność działki przyległej;
 - 5) zmniejszenie wskaźników: powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy dla działki budowlanej, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wynikające z konieczności zachowania walorów kulturowych terenów.

9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi, z uwagi na brak występowania takich terenów lub obiektów nie formułuje się ustaleń.

10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) stwierdza się, że w granicach planu nie występują określone w przepisach odrębnych obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek – na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie formułuje się ustaleń.

12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek poprzez istniejące i projektowane zjazdy z ulic: Flatta, Brużyckiej, Przyszkole i Pabianickiej, z zastrzeżeniem § 6 ust. 8;
- 2) nakaz wyposażenia w miejsca postojowe (dotyczący realizacji nowego budynku), w ilości minimum:
 - a) dla budynków handlowych lub części handlowych budynków – jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50 m² powierzchni sprzedaży,

- b) dla budynków zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na cele zamieszkania zbiorowego – jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery pokoje hotelowe,
 - c) dla budynków gastronomicznych lub części budynków przeznaczonych na cele gastronomiczne – jedno ogólnodostępne stanowisko na cztery miejsca konsumpcyjne,
 - d) dla pozostałych budynków usługowych lub części usługowych pozostałych budynków – jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) jedno stanowisko na każde trzy miejsca pracy w budynku,
 - f) jedno stanowisko dostaw towarów,
 - g) dla budynków mieszkalnych lub mieszkań w nowych budynkach mieszkalno - usługowych – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 3) lokalizację zbiorczych sieci i urządzeń: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych i gazowych, oraz innych powiązanych z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia:
- a) w liniach rozgraniczających ulic,
 - b) w pozostałych terenach wyłącznie w sytuacji braku możliwości umieszczenia w liniach rozgraniczających ulic oraz z zachowaniem możliwości zagospodarowania terenów, a w szczególności lokalizacji budynków, w sposób określony pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) nakaz zachowania obustronnych pasów ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz realizacji napowietrznych oraz umieszczanych na budynkach: sieci oraz przyłączy do budynków infrastruktury technicznej;
- 6) zaopatrzenie w wodę w oparciu o podstawowe źródło zasilania w postaci sieci wodociągowych w ulicach: Flatta, Brużyckiej, Przyszkole, Jana Pawła II i Pabianickiej;
- 7) odprowadzenie ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o sieć kanalizacyjną w terenach ulic, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o podstawowe zasilanie, ze stacji transformatorowo-rozdzielczych poprzez sieć kablową średniego (15kV) i niskiego (0,4kV) napięcia;
- 9) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
- a) miejską sieć ciepłowniczą,
 - b) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz urządzenia posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 10) zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową;
- 11) obsługę telekomunikacyjną przez operatorów telefonii stacjonarnej i komórkowej.

13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 2) istniejące obiekty budowlane nie spełniające ustaleń planu w zakresie formy i gabarytów lub położone poza obszarem określonym w ust. 8 pkt 1, pozostawia się do użytkowania z prawem remontu i bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

14. W zakresie stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów 3U i 4U ustala się 30% stawkę;
- 2) dla pozostałych terenów, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, nie formułuje się ustaleń.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. 1. Dla terenu **1UOS** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – **zabudowa usług kultu religijnego**, oznaczona symbolem „UOS”, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które w całości lub częściowo będą użytkowane na cele związków wyznaniowych i kościołów wraz z służącymi im: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojazdami, miejscami postojowymi;
- 2) uzupełniające – **zabudowa usługowa**, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane jako budynki użyteczności (z wyłączeniem usług: produkcyjnych, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki), wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojazdami, miejscami postojowymi;

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

- 1) lokalizację funkcji handlowej z zakresu zabudowy usługowej wyłącznie w parterach;
- 2) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających tereny lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):
 - a) przesła ażurowe, z metalu, o powierzchni otworów i prześwitów minimum 80%,
 - b) wysokość do 1,7 m;
- 3) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:
 - a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,
 - b) składające się ze słupów i ażurowych przęseł,
 - c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,
 - d) powierzchnia otworów i prześwitów przęsła minimum 50%,

- e) przęsła stalowe np.: kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh;

4) nakaz:

- a) wykonania ogrodzeń, obiektów małej architektury, słupów oświetleniowych oraz altan śmietnikowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w obrębie terenu, nawiązujących do charakteru architektury i miejsca lokalizacji, malowanych maksimum trzema barwami z palety barw określonych w załączniku 4,
- b) stosowania na elewacjach budynków nie będących zabytkami, wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokół, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki,
- c) stosowania jednej barwy dachu,
- d) wykonania bram w pierzei z drewna lub metalu,
- e) stosowania na elewacji skrzynek przyłączy telekomunikacyjnych, gazowych i elektrycznych wykonanych z żeliwa lub stali albo innych materiałów w barwie elewacji, na której są montowane,
- f) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacjach i w sposób określony w ust. 5;

5) zakaz sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej:

- a) w lokalizacji innej niż na dachu,
- b) na dachu budynku w pierzei, w odległości od pierzei mniejszej niż połowa szerokości budynku,
- c) wyższych niż 6,0 m;

6) zakaz:

- a) lokalizacji wolnostojących masztów, stacji energetycznych, budynków technicznych, gospodarczych i garaży,
- b) lokalizacji w elewacji w pierzei, wejść do stacji energetycznych, skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej wystających poza powierzchnię lica elewacji oraz przewodów sieci instalacyjnych, a także anten i urządzeń służących klimatyzacji niezależnie od sposobu ich montażu,
- c) stosowania na elewacji płytek ceramicznych i elementów winylowych, blach trapezowych i falistych oraz szkła refleksyjnego,
- d) stosowania na elewacji więcej niż trzech różnych materiałów okładzin zewnętrznych,
- e) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, siatki oraz blach trapezowych i falistych,
- f) stosowania bram wykonanych z blach trapezowych i falistych,
- g) krycia dachów blachą trapezową, blachodachówką i poliwęglanem.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wprowadza się ustalenia ochrony strefy w postaci dopuszczenia budowy krużganków, w strefie lokalizacji określonej na rysunku planu, o wysokości – maksimum 4,0 m;

2) obejmuje się ochroną zabytki oznaczone numerami:

- a) 1 – budynek świątyni,
- b) 2 – dzwonnica,
- c) 3 – budynek dawnej plebanii,
- d) 4 – budynek domu parafialnego;

3) wprowadza się ustalenia ochrony zabytków w postaci:

a) nakazu:

- stosowania przy wykończaniu elewacji budynków wyłącznie tynku szlachetnego mineralno – terrazytowego (terrabona) bez barwienia w masie lub innego tynku odpowiadającego wymienionemu, w zakresie jego właściwości,
- utrzymania wystroju fasad budynków na terenie z zachowaniem jednorodności ich kompozycji,

b) zakazu sytuowania anten i urządzeń technicznych, w tym związanych ze stacjami bazowymi telefonii komórkowej:

- w lokalizacji innej niż na słupach zabytku oznaczonego numerem 2 lecz nie wyżej niż 26,0 m od istniejącego poziomu terenu,
- z użyciem innej czaszy anten niż w kształcie prostokąta o szerokości maksymalnej równej szerokości słupa zabytku oznaczonego numerem 2.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zasady sytuowania szyldów poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie: liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:

- a) wyłącznie wolnostojące, na ogrodzeniach lub na elewacji, z wyłączeniem elewacji zabytków oznaczonych numerami: 1 i 2,
- b) wolnostojące: w formie tablic o powierzchni maksimum 2,0 m² i odległości pomiędzy tablicami 40,0 m,
- c) na elewacji – wyłącznie za pomocą śrub dystansowych,
- d) tablic na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość umieszczenia – 2,2 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji, lecz nie więcej niż 0,6 m x 1,0 m,
- e) liter przestrzennych: powierzchnia znaków – maksimum 10% powierzchni elewacji, układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków – 0,5 m,
- f) na wysięgniku: maksymalna powierzchnia szyldu lub reklamy – 0,20 m², maksymalna długość wysięgnika od lica ściany – 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru,
- g) na ogrodzeniu: jednakowa wysokość na ogrodzeniu, powierzchnia – maksimum 0,5 m², minimalna odległość pomiędzy nimi – 5,0 m;

2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:

- a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
- b) wymiar podstawy – maksimum 1,5 m,
- c) wysokość – maksimum 4,0 m,
- d) odległość między słupami – minimum 40,0m.

6. W zakresie parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. ustala się:

1) wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu - maksimum 35%,
- b) intensywność zabudowy dla terenu - maksimum 0,75;

2) gabaryty nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy dla zabytków zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem jej zwiększenia, wynikającej z prac termomodernizacyjnych, zwiększających grubość dachu,
- b) wysokość zabudowy dla budynków w miejscu zabytków:
 - oznaczonego numerem 1 – minimum 15,0 m i nie mniej niż dwie kondygnacje nadziemne, maksimum 20,0 m i nie więcej niż 5 kondygnacji,
 - oznaczonego numerem 2 – nie mniej niż trzy kondygnacje nadziemne i maksimum 25 m,
 - oznaczonych numerami: 3 i 4 – minimum 9,0 m i nie mniej niż dwie kondygnacje nadziemne, maksimum 13,0 m i nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
- c) dachy:
 - zabytków, zgodnie ze stanem istniejącym, z dopuszczeniem zmiany wymiaru dachu, wynikającej z prac termomodernizacyjnych, zachowujących kształt dachu,
 - pozostałych budynków – płaskie, o nachyleniu połaci do 12°;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek – minimum 5600 m²,
- b) front działki nowo wydzielonej, wzdłuż linii rozgraniczającej teren z ulicami – minimum 65 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80 ° – 110°,
- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu – minimum 40%.

7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 6, pkt 3.

§ 5. 1. Dla terenu 2MN wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, oznaczona symbolem „MN”, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane jako mieszkalne jednorodzinne wraz ze służącymi im: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi;

2) uzupełniające:

a) **zabudowa usługowa**, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane jako użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług: produkcyjnych, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki), wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojazdami, dojazdami i miejscami postojowymi,

b) **parkingi otwarte**, tj. zagospodarowanie nieruchomości miejscami do parkowania.

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

1) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):

a) z przęsłami o wysokości do 1,7 m,

b) ażurowych, w których minimalna powierzchnia otworów i prześwitów przęsła wynosi 80% powierzchni przęsła;

2) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:

a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,

b) składające się ze słupów i ażurowych przęseł,

c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,

d) powierzchnia otworów i prześwitów przęsła minimum 50%,

e) przęsła stalowe np. kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh;

3) nakaz:

a) stosowania na elewacjach budynków wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki,

b) stosowania jednej barwy dachu,

c) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacjach i w sposób określony w ust. 4;

4) zakaz sytuowania anten, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej:

a) w lokalizacji innej niż na dachu,

b) na dachu budynku w pierzei, w odległości od pierzei mniejszej niż połowa szerokości budynku,

c) wyższych niż 4,0 m;

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie tablic spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:

- 1) wyłącznie na elewacji lub ogrodzeniu;
- 2) tablic na elewacji, maksymalna powierzchnia – 2,0 m²;
- 3) tablic na ogrodzeniach, maksymalna powierzchnia – 0,4 m²;
- 4) odległość między tablicami – minimum 15,0 m.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – maksimum 45%,
 - b) intensywność zabudowy dla działki budowlanej – maksimum 1,35;
- 3) gabaryty nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 12,0 m,
 - b) wysokość zabudowy dla pozostałych budynków jedna kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) różnica wysokości pomiędzy budynkami zlokalizowanymi bezpośrednio przy wspólnej granicy – maksimum 0,5 m,
- d) dachy:
 - budynków mieszkalnych: dwu- lub wielospadowe, z kalenicą równoległą względem ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KDD, o minimalnym kącie pochylenia połaci 10° i maksymalnym kącie pochylenia połaci 35°,
 - pozostałych budynków: jedno- lub dwuspadowy, o maksymalnym kącie pochylenia połaci 35°;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek – minimum 400,0 m²,
 - b) front działki nowo wydzielonej, wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicą Flatta – minimum 11,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° – 110°,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 5 pkt 4.

§ 6. 1. Dla terenów: 3U, 4U, 5U i 6U wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, oznaczona symbolem „U”, tj. zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które będą użytkowane jako: budynki użyteczności publicznej (z wyłączeniem usług produkcyjnych, usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej w postaci szpitali i domów opieki oraz usług), wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi.

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

1) dopuszczenie w terenie 3U sytuowania:

- a) anten (w tym telefonii komórkowej), wyłącznie na dachach, z zachowaniem warunków:
 - w odległości od pierzei większej niż 4 m,
 - o wysokości nie większej niż 4 m,
- b) urządzeń technicznych (w tym wind i urządzeń klimatyzatorów), wyłącznie na dachach z zachowaniem warunków:
 - w odległości od pierzei większej niż 4 m,
 - o wysokości – maksimum 1,5 m,
 - wykonania ażurowych osłon o maksymalnej wysokości równej wysokości osłanianych urządzeń oraz w barwie elewacji, na której się znajdują;

2) nakaz:

- a) wykonania elewacji parteru w pierzei, o powierzchni przeszklenia minimum 80%,
- b) wykonania elewacji pozostałych kondygnacji w pierzei, o powierzchni przeszklenia minimum 40%,
- c) umieszczenia nadproży wszystkich otworów na kondygnacji w jednej linii,
- d) umieszczenia kaset rolet, stanowiących zewnętrzne zabezpieczenie wyłącznie w grubości ściany elewacji,
- e) umieszczania szyldów i reklam na elewacjach w lokalizacji i w sposób określony w ust. 4 pkt 1;

3) nakaz sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających lub w granicach działek ewidencyjnych, z dopuszczeniem odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych, oraz zachowujących warunki (nie dotyczące bram):

- a) wysokości do 0,5 m,
- b) powierzchni otworów i prześwitów – minimum 90 %;

4) w przypadku gromadzenia odpadów stałych w altanach śmietnikowych nakaz wykonania altan spełniających warunki:

- a) lokalizacja bezpośrednio przy ogrodzeniu, z wyłączeniem ogrodzeń od strony ulic,
- b) składające się ze słupów i ażurowych przęseł,
- c) słupy tynkowane na gładko lub boniowane,
- d) powierzchnia otworów i prześwitów przęseł minimum 50%,

- e) przęsła stalowe np.: kute lub w formie współczesnej, tj. w konstrukcji stalowej, o neutralnym i nowoczesnym charakterze oraz z wypełnieniem np. z siatki stalowej typu mesh;

5) nakaz:

- a) wykonania ogrodzeń i obiektów małej architektury w tym słupów oświetleniowych wyłącznie jednolitych stylistycznie w ramach działki budowlanej, malowanych maksimum trzema barwami z palet barw określonych w załączniku nr 4,
- b) stosowania na elewacjach budynków, wyłącznie czterech barw, z palety barw określonej w załączniku 4, przy czym jedna barwa dla ścian, jedna dla cokołu, pozostałe dla detalu architektonicznego oraz stolarki lub ślusarki;

6) zakaz:

- a) umieszczenia anten i urządzeń technicznych (w tym wind i urządzeń klimatyzatorów) na dachach w terenie 4U,
- b) stosowania okiennic, krat oraz rolet pełnych jako zewnętrznego sposobu zabezpieczenia otworów okiennych i drzwiowych na elewacji w pierzei.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie w formie: neonów, liter przestrzennych, tablic z metalu, materiału przezroczystego lub półprzezroczystego i spełniających warunki w zakresie montażu i parametrów:

- a) wyłącznie na elewacji montowanych za pomocą śrub dystansowych,
- b) tablic z szyldami na elewacji: jednakowa odległość tablic od pionowych krawędzi wejścia, maksymalna wysokość umieszczenia – 2,2 m, jednakowa wielkość w obrębie jednej elewacji, lecz nie więcej niż 0,6 m x 1,0 m,
- c) tablic z reklamami na elewacji: jednakowa wysokość na elewacji, w pasie pomiędzy nadprożem okien parteru i podokiennikiem okien pierwszej kondygnacji,
- d) neonów lub liter przestrzennych, których łączna powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni elewacji,
- e) liter przestrzennych na elewacji: układ pionowy lub poziomy, maksymalna wysokość znaków – 0,5 m,
- f) na wysięgniku: powierzchnia – maksimum 0,20 m², długość wysięgnika od lica ściany – maksimum 0,8 m, jednakowa wysokość umieszczenia wysięgników w obrębie jednej elewacji, przy czym nie wyżej niż poziom dolnej krawędzi nadproża okien parteru,
- g) na ogrodzeniu: jednakowa wysokość na ogrodzeniu, powierzchnia – maksimum 0,5 m², minimalna odległość pomiędzy nimi – 5,0 m;

- 2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:

- a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
- b) wymiar podstawy – maksimum 1,5 m,
- c) wysokość – maksimum 4,0 m.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację zabudowy:

- a) w pierzejach ulic minimalna głębokość budynku mierzona od linii zabudowy w pierzei – 10,0 m,
- b) poza pierzejami – w obszarach ograniczonych liniami zabudowy i w odległości minimum 10,0 m, od ustalonej w pierzei linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji drugiej i wyższych, w strefie wskazanej na rysunku planu;

3) dopuszczenie wykonania połączenia (kładki) projektowanej zabudowy w terenie 4U z projektowanym przystankiem kolei aglomeracyjnej, z zachowaniem warunków maksymalnej szerokości pojedynczego połączenia – 4,0 m;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek budowlanych:

- w terenach 3U i 4U minimum 55 %, maksimum 100 %,
- w terenach: 5U i 6U, z uwagi na brak możliwości budowy budynków, nie ustala się,

b) intensywność zabudowy dla działek budowlanych w terenach 3U i 4U:

- minimum 1,1,
- maksimum 3,0,

c) dla terenów: 5U i 6U, nie ustala się intensywności zabudowy, z uwagi na zakaz budowy budynków,

5) gabaryty nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w terenie 3U – trzy do czterech kondygnacji nadziemnych lecz nie więcej niż 12,0 m,
- w terenie 4U – dwie do trzech kondygnacji nadziemnych lecz nie mniej niż 7,5 m i nie więcej niż 10,0 m,

b) wysokość parteru budynku w zabudowie pierzejowej – minimum 3,5m,

c) różnica wysokości pomiędzy budynkami zlokalizowanymi bezpośrednio przy wspólnej granicy – maksimum 0,5 m,

d) dachy budynków płaskie o maksymalnym kącie pochylenia połaci 15°;

6) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- w terenie 3U – minimum 700,0 m²,
- w terenie 4U – minimum 1200,0 m²,
- w terenach 5U i 6U – minimum 50,0 m²;

b) front działki nowo wydzielonej w terenie 3U, wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicą:

- Flatta – minimum 22,0 m,
- al. Jana Pawła II – minimum 30,0 m,

c) front działki nowo wydzielonej w terenie 4U, wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicą:

- Brużyczą – minimum 35,0 m,
- Flatta – minimum 14,0 m,
- d) front działki nowo wydzielonej w terenach 5U i 6U, wzdłuż linii rozgraniczającej z ulicami – minimum 15,0 m,
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 50° – 150°,
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 5 pkt 6.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z uwagi na nieznaczną wielkość terenów 5U i 6U uniemożliwiająca samodzielną zabudowę, ustala się zakaz budowy budynków, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dostępność do działek:

- a) na terenie 3U z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KD(D) (ul. Flatta), z wyłączeniem części działki oznaczonej numerem ew. 85/2 położonej w terenie 3U, dla której dopuszcza się dostępność poprzez jezdnię serwisową ulicy Jana Pawła II,
- b) na terenie 4U z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KD(D) (ul. Flatta) i 11KD(D) (ul. Brużyczej) i 8KDGP+T (ul. Pabianicka) oraz do działek o numerach ewidencyjnych: 78/109 i 78/111 poprzez drogę serwisową ulicy Pabianickiej;

2) odprowadzanie ścieków komunalnych w oparciu o istniejący kolektor ogólnospławny w ul. Jana Pawła II poprzez istniejące kanały w ulicach: Flatta, Brużyczej i Przyszkole.

3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów, w ilości minimum jedno miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej nowo realizowanego budynku, lecz nie mniej niż dwa.

§ 7. 1. Dla terenu 7MW wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, oznaczona symbolem „MW” – zagospodarowanie nieruchomości budynkami, które w całości lub częściowo będą użytkowane jako: mieszkalne wielorodzinne wraz z: infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zielenią, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ograniczenia dotyczące przęseł ogrodzeń, których wysokość może wynosić maksimum 0,5 m, a powierzchnia otworów i prześwitów minimum 90%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 370 m²,

- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej teren z ulicą z al. Jana Pawła II - minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 50° – 160°,
 - d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu - minimum 80%;
- 2) z uwagi na zakaz realizacji budynków, nie określa się pozostałych parametrów zabudowy.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dotyczących powierzchni i szerokości frontu nowo wydzielanych działek oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określonych w ust. 4 pkt 1.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – z uwagi na nieznaczną wielkość terenu uniemożliwiająca samodzielną zabudowę, ustala się zakaz budowy budynków.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **8KD(GP + T)** i **9KD(G)** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów – ulica, oznaczona symbolem „KD” oraz symbolem kategorii:

- a) „(GP + T)” – główna ruchu przyspieszonego z torowiskiem tramwajowym,
- b) „(G)” – główna,

tj. zagospodarowanie nieruchomości drogą publiczną wskazanej kategorii wraz z urządzeniami budowlanymi służącymi drodze, zjazdami oraz wiatami przystanków komunikacji zbiorowej, a także infrastrukturą techniczną, słupami ogłoszeniowymi, zielenią i obiektami małej architektury.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 0,5 m i o powierzchni otworów i prześwitów mniejszej niż 90%.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie na wiatkach przystankowych, słupach ogłoszeniowych, słupkach informacyjnych lub wolnostojących spełniających warunki montażu i parametrów:
 - a) na wiatkach przystankowych, w miejscach do tego przeznaczonych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) na słupkach informacyjnych, sytuowanych w odległości – minimum 50,0 m od siebie i powierzchni pojedynczego szyldu lub reklamy – maksimum 0,2 m²,
 - c) wolnostojących, sytuowanych wyłącznie na chodnikach przy budynkach, w formie tablic których powierzchnia wynosi – maksimum 1,0 m², a odległość między tablicami wynosi – minimum 10,0 m;
- 2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:
 - a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
 - b) wymiar podstawy – maksimum 1,5 m,
 - c) wysokość – maksimum 4,0 m,

d) odległość – minimum 50,0 m od siebie;

3) zakaz:

- a) lokalizacji masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,
- b) realizacji urządzeń technicznych, studzienek sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wystających ponad powierzchnię nawierzchni oraz w barwie innej niż nawierzchnia.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dostosowania powierzchni i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do wymagań funkcjonalnych i technicznych drogi.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące parametry funkcjonalno – techniczne i warunki zagospodarowania:

- 1) szerokość ulic w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu;
- 2) szerokość i ilość pasów jezdni, a także pozostałych elementów pasa drogowego oraz ich rozwiązania wysokościowe dostosowane do potrzeb ruchu;
- 3) dostępność do terenów przyległych z dróg dojazdowych połączonych w formie istniejących i projektowanych skrzyżowań oraz poprzez jezdnie serwisowe;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem zachowania obustronnych pasów ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania chodnika o szerokości minimum 1,5 m, wolnego od jakichkolwiek przeszkód, w tym wynikających z sytuowania znaków drogowych, słupów oświetleniowych, zieleni lub elementów małej architektury;
- 6) zakaz:
 - a) nasadzeń drzew iglastych,
 - b) realizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci trakcji tramwajowej,
 - c) lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej oraz wiat przystanków komunikacji zbiorowej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejący i projektowany w ulicach układ kanalizacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **10KD(D)**, **11KD(D)** i **12KD(D)** wprowadza się ustalenia szczegółowe wskazane w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów - ulica, oznaczona symbolem „KD”, oraz symbolem kategorii: „(D)” – dojazdowej, tj. zagospodarowanie nieruchomości drogą publiczną wskazanej kategorii wraz z urządzeniami budowlanymi służącymi drodze, zjazdami oraz wiatami przystanków komunikacji zbiorowej, a także infrastrukturą techniczną, słupami ogłoszeniowymi, zielenią i obiektami małej architektury.

3. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zasady sytuowania szyldów i reklam poprzez ich dopuszczenie wyłącznie na wiatrach przystankowych, słupach ogłoszeniowych, słupkach informacyjnych lub wolnostojących spełniających warunki montażu:

- a) na wiatrach przystankowych, w miejscach do tego przeznaczonych, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) na słupkach informacyjnych, sytuowanych w odległości – minimum 50,0 m od siebie i powierzchni pojedynczego szyldu lub reklamy – maksimum 0,2 m²,
- c) wolnostojących, sytuowanych wyłącznie na chodnikach przy budynkach, w formie tablic których powierzchnia wynosi – maksimum 1,0 m², a odległość między tablicami wynosi – minimum 10,0 m;

2) dopuszczenie sytuowania słupów ogłoszeniowych spełniających warunki:

- a) forma bryły obrotowej lub graniastosłupa,
- b) wymiar podstawy – maksimum 1,5 m,
- c) wysokość – maksimum 4,0 m,
- d) odległość – minimum 50,0 m od siebie;

3) zakaz:

- a) lokalizacji masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej,
- b) realizacji urządzeń technicznych, studzienek sieci i przyłączy infrastruktury technicznej wystających ponad powierzchnię nawierzchni oraz w barwie innej niż nawierzchnia.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, z zachowaniem warunków dostosowania powierzchni i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do wymagań funkcjonalnych i technicznych drogi.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące parametry funkcjonalno-techniczne i warunki zagospodarowania:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu 10KD(D) (ul. Flatta):

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
- b) przekrój ½ - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu 11KD(D) (ul. Brużycka) i 12KD(D) (ul. Przyszkole):

- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- b) przekrój ½ - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic pod warunkiem zachowania obustronnych pasów ochronnych od przewodów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz:

- a) zachowania chodnika o szerokości minimum 1,5 m, wolnego od jakichkolwiek przeszkód, w tym wynikających z sytuowania znaków drogowych, słupów oświetleniowych, zieleni lub elementów małej architektury;

- b) utrzymania i uzupełnienia istniejących szpalerów drzew;
- 5) zakaz:
- a) realizacji napowietrznych: sieci i przyłączy infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych komunikacji zbiorowej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejący i projektowany w ulicach układ kanalizacji, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Wykonujący zadania
Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Łodzi**

Grzegorz MATUSZAK
Wiceprzewodniczący Rady

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

p.o. DYREKTORA
Departamentu
Architektury i Rozwoju
Małgorzata Kasprowicz

PIERWSZY WICEPREZIDENT MIASTA

ARCHITEKT MIASTA

20.06.2014
INSPEKTOR

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji Projektowania

Marek Janiak
DYREKTOR Anna Onak-Mirowska
Biura Architekta Miasta

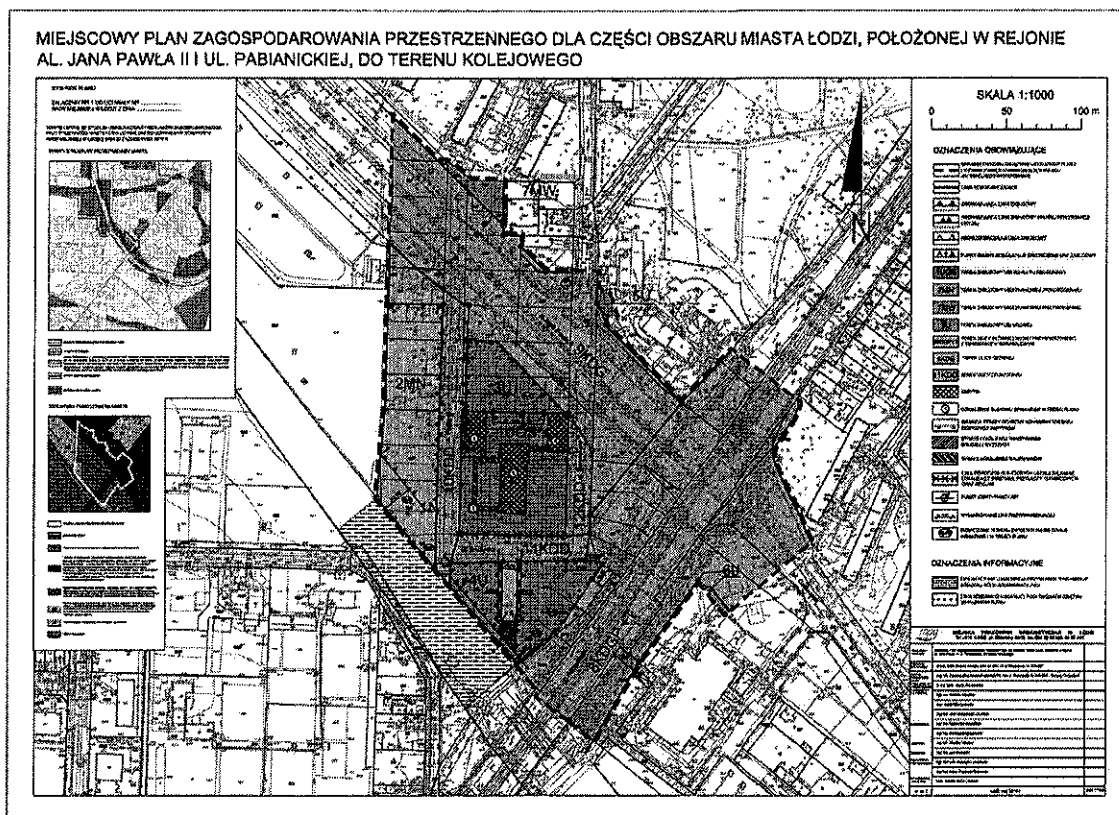
20.06.2014
Michał Pawlak

KIEROWNIK ZESPÓŁU PROJEKTOWEGO

mgr inż. Dariusz Boguszewski

mgr inż. arch. Dorota Lipińska

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2014 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2014 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE
AL. JANA PAWŁA II I UL. PABIANICKIEJ, DO TERENU KOLEJOWEGO.**

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasto Łódź, obejmujący część obszaru miasta Łodzi położony w rejonie al. Jana Pawła II i ul. Pabianickiej, do terenu kolejowego nie wpłynęły uwagi, w trybie określonym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Wykonujący zadania
Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Łodzi**

**Grzegorz MATUSZAK
Wiceprzewodniczący Rady**

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia.....2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE AL. JANA PAWŁA II I UL. PABIANICKIEJ, DO TERENU KOLEJOWEGO, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do podstawowych zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym między innymi

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów i placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, energie elektryczną, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w gaz i energie ciepłą.

W niniejszym planie określa się przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania. Zakres regulacji planu ma na celu zachowanie i porządkowanie istniejącej zabytkowej zabudowy.

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

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

**Wykonujący zadania
Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Łodzi**

**Grzegorz MATUSZAK
Wiceprzewodniczący Rady**

[illegible]

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie al. Jana Pawła II i ul. Pabianickiej, do terenu kolejowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje swoimi ustaleniami obszar miasta Łodzi położony w rejonie al. Jana Pawła II i ul. Pabianickiej, którego powierzchnia wynosi około 6 ha.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVIII/1324/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 listopada 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w obszarze wskazanym powyżej.

Celem podjęcia prac planistycznych było ustalenie:

- przeznaczenia terenów, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów,
- sposobu ochrony obiektów zabytkowych, dla których zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, plan określi zasady prowadzenia ochrony konserwatorskiej,
- zasad prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru położonego w sąsiedztwie ważnego węzła komunikacyjnego (w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym miasta).

Ponadto postępowanie zgodne z opracowanym planem ma przyczynić się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez porządkowanie istniejącego zagospodarowania, utworzenia atrakcyjnych przestrzeni publicznych, usługowych oraz poprawy stanu środowiska naturalnego.

Znaczenie obszaru dla tożsamości miasta potwierdzają zlokalizowane w jego granicach obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w tym kościół parafialny pw. św. Franciszka z Asyżu, w stosunku do których projekt planu określa zasady zagospodarowania i dopuszczalnych przekształceń. Realizacja ustaleń planu pozwoli na właściwe prowadzenie polityki przestrzennej, dostosowanej do szczególnych wartości jakie posiadają tereny objęte planem dla tożsamości i wizerunku miasta.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Procedura formalno – prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 października 2010 r.).

W zakresie skutków finansowych, zgodnie z prognoza skutków uchwalenia planu miejscowego:

- przewidywane dochody do budżetu miasta - 0,8 mln zł,
- przewidywane wydatki z budżetu miasta – 0,76 mln zł

W zakresie skutków społecznych plan nie rodzi konsekwencji.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta kieruje projekt uchwały wraz z załącznikami do Biura Rady Miejskiej.

GENEROVA IZBIERANT

mgr inż. Dariusz Bogdanowski

DYREKTOR
Robert Warsza
dr inż. arch. Robert Warsza