



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 maja 2017 r.

Poz. 2690

UCHWAŁA NR XLVIII/1225/17 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 10 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstantynowskiej, Krzemienieckiej, Retkińskiej i Janusza Kusocińskiego

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 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730) 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 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 730), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstantynowskiej, Krzemienieckiej, Retkińskiej i Janusza Kusocińskiego, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

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

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

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

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) działka narożna – działka budowlana granicząca z przestrzeniami publicznymi od co najmniej dwóch przyległych do siebie stron;
- 3) elewacja frontowa – ściana budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, innego ciągu komunikacyjnego lub placu publicznego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) instalacja artystyczna – budowla o charakterze artystycznym realizowana w celu podniesienia estetyki miejsca;
- 7) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pełniący funkcję handlową lub usługową;
- 8) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) instalacji artystycznych,
 - f) ogrodów wertykalnych,
 - g) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 10) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 11) miejsce zmiany lub początku/końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana lub początek/koniec linii zabudowy;
- 12) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 13) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, przeszkleń podwórek;

- 14) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 15) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, w szczególności obiekty budowlane i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną; odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 16) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 17) 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;
- 18) 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);
- 19) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy o płaskiej powierzchni, wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 20) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 21) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, administracji, biurowości, finansów, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;
- 23) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 24) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 28) zabudowa frontowa – budynki lokalizowane na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznych, o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, które nie obejmują obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych;
- 29) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub posiadające ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę w dniu wejścia w życie planu.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych ogrodu botanicznego i jego otoczenia;
- 2) kształtowanie stref wejścia do ogrodu botanicznego;
- 3) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni, z wyłączeniem zieleni wysokiej,
 - b) obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi,
 - c) urządzeń rekreacyjnych;
- 4) w zakresie lokalizowania obiektów budowlanych:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej;
- 5) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 0,5,
 - c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - przekraczającej maksymalną intensywność lub maksymalną powierzchnię zabudowy – dopuszczenie remontu i 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 albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
 - równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych – nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość,
- b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w terenach oznaczonych symbolem ZP/U;
- 7) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatywności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugary, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, odpowiadającej w systemie RAL barwie 7016, szarej – 7001, 7010 lub 7039, ciemnobrązowej – 8017, ciemnozielonej – 6005, oliwkowozielonej – 6003 lub 6013, pistacjowej – 6019, kości słoniowej – 1014, perłowej – 1013, bieli – 9001, 9003 lub 9010,
- d) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
 - szkła,
- e) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b, c, d w przypadku:
- indywidualnego opracowania artystycznego ścian w postaci muralu lub instalacji artystycznej,
 - akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;
- 8) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych widocznych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych widocznych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach 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 z zakresu budownictwa,

- d) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 9) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych,
 - b) parametry te nie dotyczą działek:
 - wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny: dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ i KDD, placu publicznego oznaczonego symbolem IPP, dróg rowerowych oznaczonych symbolem KDWR oraz zieleni urządzonej publicznej oznaczonej symbolami ZP:

- 1) w zakresie zasad umieszczania tymczasowych obiektów budowlanych dopuszczenie lokalizowania:
 - a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wymienionych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych,
 - c) ogródków gastronomicznych, pawilonów wystawienniczych i handlowych, przeznaczonych do sezonowego użytkowania, podlegających demontażowi po zakończeniu sezonu,
 - d) obiektów sanitarnych – o wysokości do 3,5 m oraz powierzchni zabudowy – maksimum 12 m²,
 - e) obiektów towarzyszących imprezom plenerowym na okres nie dłuższy niż czas trwania imprezy – w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów;
- 2) nakaz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM) z wyłączeniem regulaminów i tablic z nazwami terenów zieleni;
- 3) nakaz wkomponowania nadziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 7. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:
 - a) od 1KDZ do 3KDZ,
 - b) od 1KDD do 4KDD;
- 2) tereny dróg rowerowych oznaczonych symbolami 1KDWR i 2KDWR;
- 3) publicznie dostępne samorządowe tereny zieleni urządzonej publicznej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 4) publicznie dostępny samorządowy plac oznaczony symbolem IPP.

2. Ustalenie w ust. 1 nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych – zakaz stosowania tablic informacyjnych:

- 1) powodujących zasłanianie bądź przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, garaży, parkingów, dróg i linii tramwajowych;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania drzewa o szczególnej wartości przyrodniczej oznaczonego na rysunku planu,
 - b) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji i doboru gatunkowego,
 - c) nakaz kształtowania zieleni wysokiej w układach wskazanych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości i rozstawu drzew oraz zmian ich lokalizacji wynikających z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych pod warunkiem zachowania maksymalnie dwóch gatunków w obrębie szpaleru lub grupy;
- 4) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - c) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub istniejącą miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej,
 - d) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) 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 obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U i MW/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3ZP, ZP/U i ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefy ochrony archeologicznej oznaczone na rysunku planu, obejmujące następujące stanowiska:

Numer AZP	Nazwa stanowiska	Kultura, chronologia
Stanowiska archiwalne o niepotwierdzonej lub nieokreślonej lokalizacji terenowej		
AZP 66-51/7	Łódź – Retkinia, stan. 1	gocko-gepidzka, epoka żelaza
AZP 66-51/8	Łódź – Retkinia	epoka kamienia
AZP 66-51/9	Łódź – Retkinia, stan. 2	epoka kamienia
AZP 67-51/53	Łódź – Retkinia, stan. 1	łużycka, przeworska, epoka żelaza
AZP 67-51/55	Łódź – Retkinia, stan. 2	nieokreślona, epoka kamienia
AZP 66-51/66	Łódź, stan. 158	świdzka, epoka kamienia

- 2) w strefach ochrony archeologicznej przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na prowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wskazuje się lokalizację zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniżej tabeli:

Numer AZP	Nazwa stanowiska	Kultura, chronologia
Stanowiska archiwalne o potwierdzonej lokalizacji terenowej		
AZP 66-51/34	Łódź – Polesie, stan. 16	łużycka, epoka brązu
AZP 66-51/47	Łódź – Ogród Botaniczny, stan. 336	łużycka, epoka brązu

- 4) na obszarach lokalizacji wskazanych zabytków archeologicznych, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 5) wskazuje się dobra kultury współczesnej, wymienione w ustaleniach szczegółowych i wskazane na rysunku planu, dla których ustala się ochronę na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody:

- 1) wskazuje się na rysunku planu pomnik przyrody – aleja lipowa, dla którego określa się sposób zagospodarowania i zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) wskazuje się na rysunku planu Ogród Botaniczny im. Jakuba Mowszowicza, dla którego określa się sposób zagospodarowania i zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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

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

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości 50,0 m od granicy istniejącego cmentarza w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej;

- 2) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych oraz drzew, w strefach bezpieczeństwa od podziemnych ciepłociągów wody gorącej, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków w odległości:
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy do Dn 150 mm – 2,0 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy od Dn 200 mm do Dn 500 mm – 3,0 m od rzutu przewodu,
 - dla przewodów ciepłowniczych o średnicy powyżej Dn 500 mm – 5,0 m od rzutu przewodu,
 - b) zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 2,5 m od rzutu przewodu ciepłowniczego wody gorącej,
 - c) w przypadku likwidacji, przebudowy lub zastosowania zabezpieczeń ochronnych przewodu ciepłowniczego wody gorącej wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa – strefy bezpieczeństwa nie obowiązują;
- 4) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, stałych naniesień oraz drzew:
 - a) w pasach ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz aktach prawa miejscowego dotyczących zasad dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie miasta Łodzi,
 - b) w strefach kontrolowanych od gazociągów – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu lokalizacji sieci gazowych;
- 5) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonej na rysunku planu strefie bezpieczeństwa wynoszącej:
 - a) po 18,0 m na każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
 - b) po 6,0 m na każdą stronę od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) usług uciążliwych,
 - c) myjni samochodowych,
 - d) stacji paliw, z wyłączeniem terenu oznaczonego 1PP,
 - e) usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 3U.

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

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ulice zbiorcze oznaczone symbolami 1KDZ (ul. Krzemieniecka wraz ze skrzyżowaniem z ul. Konstantynowską), 2KDZ (ul. Retkińska), 3KDZ (ul. Janusza Kusocińskiego);
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny – ulice dojazdowe oznaczone symbolami 1KDD (ul. płk. Jana Koziatulskiego), 2KDD (ul. Wileńska), 3KDD (ul. Hufcowa) i 4KDD (ul. Janusza Kusocińskiego);
- 3) elementy infrastruktury drogowej stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego:
 - a) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW,
 - b) drogi rowerowe oznaczone symbolami 1KDWR i 2KDWR;

- 4) obsługa komunikacyjna terenów – za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 5) przebudowa, rozbudowa i budowa dróg publicznych, dróg rowerowych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych;
- 6) budowa dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy i służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów z zachowaniem następujących wymagań:
 - a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7,0 m,
 - b) maksymalna długość drogi bez wylotu 150,0 m,
 - c) zakończenie drogi bez wylotu, obsługującej więcej niż dwie działki budowlane, placem do zawracania o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 15. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla samochodów osobowych – minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla usług administracyjno-biurowych – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych – 10 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych usług – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla ogrodu botanicznego – 1 miejsce parkingowe na każde 5000 m² powierzchni,
 - g) dla ogrodów działkowych – 1 miejsce parkingowe na każde 1000 m² powierzchni;
- 2) dla rowerów – minimum:
 - a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla usług handlu – 5 stanowisk na każde 500 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla ogrodu botanicznego – 1 stanowisko na każde 5000 m² powierzchni;
- 3) dla autobusów – dla ogrodu botanicznego – minimum 2 stanowiska.

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

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

3. Nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącej istniejących budynków.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, 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 postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) dopuszczenie wyposażania terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 4) nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 5) nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych jako podziemnych z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów;
- 6) w przypadku rozbudowy istniejących przewodów sieci określonych w pkt 4 i 5 nakaz ich lokalizowania jako podziemnych z zastrzeżeniem wyłączenia określonego w pkt 5.

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

- 1) w zakresie systemu doprowadzenia wody wskazuje się magistrale wodociągowe biegnące wzdłuż ulic: Krzemienieckiej, Retkińskiej i Janusza Kusocińskiego, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie systemu odprowadzania ścieków bytowych wskazuje się Kolektor VA biegnący wzdłuż ul. Gimnastycznej oraz Kolektor III biegnący wzdłuż ulic Gwiazdowej i Wileńskiej, jako podstawowe odbiorniki ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) wskazuje się rzekę Łódkę, jako podstawowy odbiornik nadmiaru wód,
 - b) wszelkie działania ingerujące w koryto rzeki Łódki podlegają przepisom odrębnym z zakresu gospodarki wodnej;
- 4) w zakresie systemu doprowadzania gazu przewodowego wskazuje się gazociągi niskiego ciśnienia: Dn 225 mm zlokalizowany w ul. Retkińskiej (odcinek na południe od ul. Wileńskiej), Dn 160 mm w ul. Retkińskiej (odcinek na północ od ul. Wileńskiej), Dn 160 mm w ul. Krzemienieckiej, jako podstawowe elementy zaopatrzenia w gaz;
- 5) w zakresie systemu doprowadzenia sieci ciepłej wskazuje się rurociągi wody gorącej 2xDn 800 mm zlokalizowany w ul. Retkińskiej (po wschodniej stronie) oraz 2xDn 300 mm zlokalizowany w ul. Krzemienieckiej (po południowej stronie) jako podstawowe elementy zaopatrzenia w ciepło;
- 6) w zakresie systemu zasilania elektroenergetycznego wskazuje się Rejonowy Punkt Zasilania Retkinia 110/15 kV, jako podstawowy element sieci zaopatrzenia w energię elektryczną.

§ 17. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MW/U, U, ZP/U i KS – 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 znajdujących się na obszarze planu, stawki procentowej nie ustala się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN i 3MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) usługi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: budynki wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m² – maksimum 40%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m² do 800 m² – maksimum 30%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² – maksimum 25%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m² – minimum 0,2, maksimum 0,8,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m² do 800 m² – minimum 0,2, maksimum 0,7,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² – minimum 0,2, maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 400 m² – minimum 30%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 400 m² do 800 m² – minimum 40%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² – minimum 50%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 35° – maksimum 9,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
 - b) geometria dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35° lub dachy płaskie,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego – maksimum 40 m²;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach oznaczonym symbolami 1MN i 3MN – 500 m²;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 2MN – 700 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;

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

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN** i **5MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi lokalne,
 - b) usługi handlu,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazuje się ochronę obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej – zespół budynków w zabudowie szeregowej przy ul. Retkińskiej 17A, 17B, 17C, 19A, 19B, 19C, 21A, 21B, 21C, 23A i 23B – oznaczonego na rysunku planu symbolem DKW2, dla którego obowiązuje:

1) zakaz:

- a) rozbudowy i nadbudowy,
- b) zmiany kąta nachylenia dachu,
- c) stosowania parapetów, rynien i rur spustowych z PCV,
- d) stosowania rolet zewnętrznych, krat i okiennic;

2) nakaz:

- a) zachowania bryły budynku,
- b) zachowania: podziałów na elewacjach, kształtu, wielkości oraz rozmieszczenia otworów okiennych, podziałów stolarki okiennej;

3) dopuszczenie:

- a) zewnętrznego ocieplania i tynkowania elewacji pod warunkiem zachowania istniejącej artykulacji elewacji poprzez zróżnicowanie o minimum 3 cm płaszczyzn wykończenia elewacji na elementach konstrukcyjnych (pionowych i poziomych elementów podziału elewacji) i wypełniających oraz wyodrębnienie gzymsu wieńczącego,
- b) stosowania powierzchni malowanych lub struktur barwionych na elewacjach wyłącznie w kolorach:
 - dla pionowych i poziomych elementów podziału elewacji oraz gzymsu wieńczącego – jasnym szarym odpowiadającym w systemie NCS barwie NCS S 1000-N,
 - dla cokołowej części elewacji – ciemnym szarym odpowiadającym w systemie NCS barwie NCS S 5000-N,
 - dla pozostałej części elewacji – szarym odpowiadającym w systemie NCS barwie NCS S 2500-N,
- c) stosowania zewnętrznej stolarki okiennej wyłącznie w kolorze białym odpowiadającym w systemie RAL barwie 9003.

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

- 1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych – budynki w zabudowie szeregowej;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%, a dla działki budowlanej kończącej szereg – maksimum 25%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- w terenie oznaczonym symbolem 4MN – minimum 0,7, maksimum 1,0, a dla działki budowlanej kończącej szereg – minimum 0,3, maksimum 1,0,
 - w terenie oznaczonym symbolem 5MN – minimum 0,7, maksimum 0,8, a dla działki budowlanej kończącej szereg – minimum 0,4, maksimum 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%, a dla działki budowlanej kończącej szereg – minimum 35%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – maksimum 8,5 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 200 m².
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 200 m²;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 4MN – minimum 7,0 m,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 5MN – minimum 5,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia 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 70%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 2,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych – maksimum 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,

- b) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 75°-90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) sieci i urządzenia 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 60%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum 10,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35° lub dachy płaskie,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego – maksimum 40 m²;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1U:
 - dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
 - nakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1U – 900 m²;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 2U – 1700 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1U – minimum 900 m²,

- b) w terenie oznaczonym symbolem 2U – minimum 1700 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1U – 90° z tolerancją do 2°,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 2U – 85°-90°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia 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 60%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,35, maksimum 1,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych – maksimum 10,5 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej.
- 4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m².
- 5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki – minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren przestrzeni publicznej – placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych,

- d) parkingi powierzchniowe,
- e) drogi rowerowe.

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 1%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,0, maksimum 0,01,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 3,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12 m²,
 - maksymalna wysokość – 3,0 m,
 - c) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów takich jak: płyty pełne oraz asfalt, z wyłączeniem dróg rowerowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2800 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2800 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 70,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych,
- b) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) geometria dachów – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dla budynku administracyjnego związanego z działalnością ogrodu działkowego ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,5 m,

b) geometria dachu – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35° lub dachy płaskie.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 39000 m².

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

- 1) powierzchnię działek – minimum 39000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 290 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej w postaci usług sportu i rekreacji, kultury, gastronomii oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m² oraz związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym z funkcjonowaniem ogrodu botanicznego,
 - b) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
 - c) parkingi powierzchniowe,
 - d) drogi rowerowe,
 - e) tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych, dydaktycznych oraz służących kulturze lub rozrywce,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych,
 - g) infrastruktura związana z prowadzeniem ruchu tramwajowego.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 1500 m² – maksimum 1%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1500 m² do 10000 m² – maksimum 4%,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 10000 m² – maksimum 2%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - dla działek budowlanych o powierzchni do 1500 m² – minimum 0,0, maksimum 0,01,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1500 m² do 10000 m² – minimum 0,0, maksimum 0,04,
 - dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 10000 m² – minimum 0,0, maksimum 0,02,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - w terenie oznaczonym symbolem 1ZP – minimum 60%,
 - w terenie oznaczonym symbolem 2ZP – minimum 80%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie lub z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°, a także płaszczyzn o kącie nachylenia od 0° do 90°;

- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) w terenie oznaczonym symbolem 2ZP – zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji parkingów powierzchniowych wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie,
 - c) nakaz sytuowania zieleni w obrębie miejsc do parkowania dla samochodów – w ilości minimum 1 drzewo na 10 miejsc postojowych,
 - d) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów takich jak: płyty pełne oraz asfalt, z wyłączeniem dróg wewnętrznych i dróg rowerowych,
 - e) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12 m²,
 - maksymalna wysokość – 3,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1ZP – 10000 m²;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 2ZP – 1275 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1ZP – minimum 10000 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 2ZP – minimum 1275 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1ZP – minimum 150,0 m,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 2ZP – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zieleni urządzonej publicznej, w tym ogród botaniczny,
 - b) obiekty budowlane i urządzenia związane z działalnością ogrodu botanicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych, dydaktycznych oraz służących kulturze lub rozrywce,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
 - d) parkingi powierzchniowe,
 - e) drogi rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazuje się ochronę obszaru stanowiącego dobro kulturowy współczesnej – Ogród Botaniczny im. Jakuba Mowszowicza – oznaczonego na rysunku planu symbolem DKW1, dla którego obowiązuje – zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania przestrzennego pogarszających walory krajobrazowego założenia ogrodu botanicznego.

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 2,5%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,005, maksimum 0,04,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
 - 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - w strefie A oznaczonej na rysunku planu – maksimum 8,0 m,
 - dla budynków gospodarczych, z wyłączeniem szklarni, oraz dla budynków garażowych – maksimum 5,0 m,
 - dla budynków administracji ogrodu botanicznego, wystawienniczo-dydaktycznych oraz pozostałych obiektów budowlanych – maksimum 12,0 m,
 - dla budynku palmiarni – maksimum 30,0 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie lub z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°, a także płaszczyzn o kącie nachylenia od 0° do 90°;
 - 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych związanych z ekspozycją roślin poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
 - b) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12 m²,
 - maksymalna wysokość – 3,5 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji parkingów powierzchniowych wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie.
5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 642000 m².
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 642000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 250,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP/U** i **2ZP/U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny zabudowy usługowej w postaci usług sportu i rekreacji, kultury, gastronomii oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m² oraz związanej z obsługą ruchu turystycznego, w tym z funkcjonowaniem ogrodu botanicznego,
 - c) tereny urządzeń sportowych, rekreacyjnych, dydaktycznych oraz służących kulturze lub rozrywce;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi powierzchniowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe oraz sanitarne,

- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) drogi rowerowe.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenie oznaczonym symbolem 1ZP/U – maksimum 15%,
- w terenie oznaczonym symbolem 2ZP/U – maksimum 10%,

b) intensywność zabudowy:

- w terenie oznaczonym symbolem 1ZP/U – minimum 0,0, maksimum 0,3,
- w terenie oznaczonym symbolem 2ZP/U – minimum 0,0, maksimum 0,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich – maksimum 8,5 m,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° – maksimum 9,5 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych – maksimum 10,5 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35° lub dachy płaskie,
- dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych – dachy płaskie lub z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych w postaci przekryć łukowych lub krzywoliniowych o zmiennym kącie nachylenia od 0° do 90°, a także płaszczyzn o kącie nachylenia od 0° do 90°,

c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 40 m²;

3) zasady kształtowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie 1 budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczenie lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej,

d) nakaz sytuowania zieleni w obrębie miejsc do parkowania dla samochodów – w ilości minimum 1 drzewo na 10 miejsc postojowych,

e) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy,

f) zakaz wykonania nawierzchni z materiałów takich jak: płyty pełne oraz asfalt, z wyłączeniem dróg wewnętrznych i dróg rowerowych,

g) w zakresie lokalizacji i formy tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz sanitarnych:

- maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 12 m²,

- maksymalna wysokość – 3,5 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 6600 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 6600 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS** i **2KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parkingi powierzchniowe, garaże nadziemne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,0, maksimum 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) nakaz realizacji od strony przestrzeni publicznych: pnączy lub ogrodów wertykalnych na ścianach budynków, bądź żywopłotu,
 - c) dla parkingów powierzchniowych nakaz sytuowania zieleni w obrębie miejsc do parkowania dla samochodów – w ilości minimum 1 drzewo na 10 miejsc postojowych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2500 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**, **3KDZ**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: ulice, ulice z torowiskiem tramwajowym wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych,
- b) zieleń,
- c) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
- d) kioski zespolone z wiatami przystankowymi,
- e) drogi rowerowe.

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

1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – ul. Krzemieniecka wraz ze skrzyżowaniem z ul. Konstantynowską:

- a) klasę Z – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 31,5 m do 79,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) projektowane torowisko tramwajowe;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ** – ul. Retkińska:

- a) klasę Z – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 21,5 m do 36,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) projektowane torowisko tramwajowe;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDZ** – ul. Janusza Kusocińskiego:

- a) klasę Z – zbiorcza,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,0 m do 28,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** – ul. płk Jana Kozińskiego:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 7,7 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD** – ul. Wileńska:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 24,7 m do 25,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD** – ul. Hufcowa:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDD** – ul. Janusza Kusocińskiego:

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,0 m do 21,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi rowerowe,
- b) zieleń,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenu ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDWR** i **2KDWR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg rowerowych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu rowerowego i pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ciągi piesze,
 - b) zieleń,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla projektowanej drogi rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDWR – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,7 m do 7,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla projektowanej drogi rowerowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDWR – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,6 m do 22,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

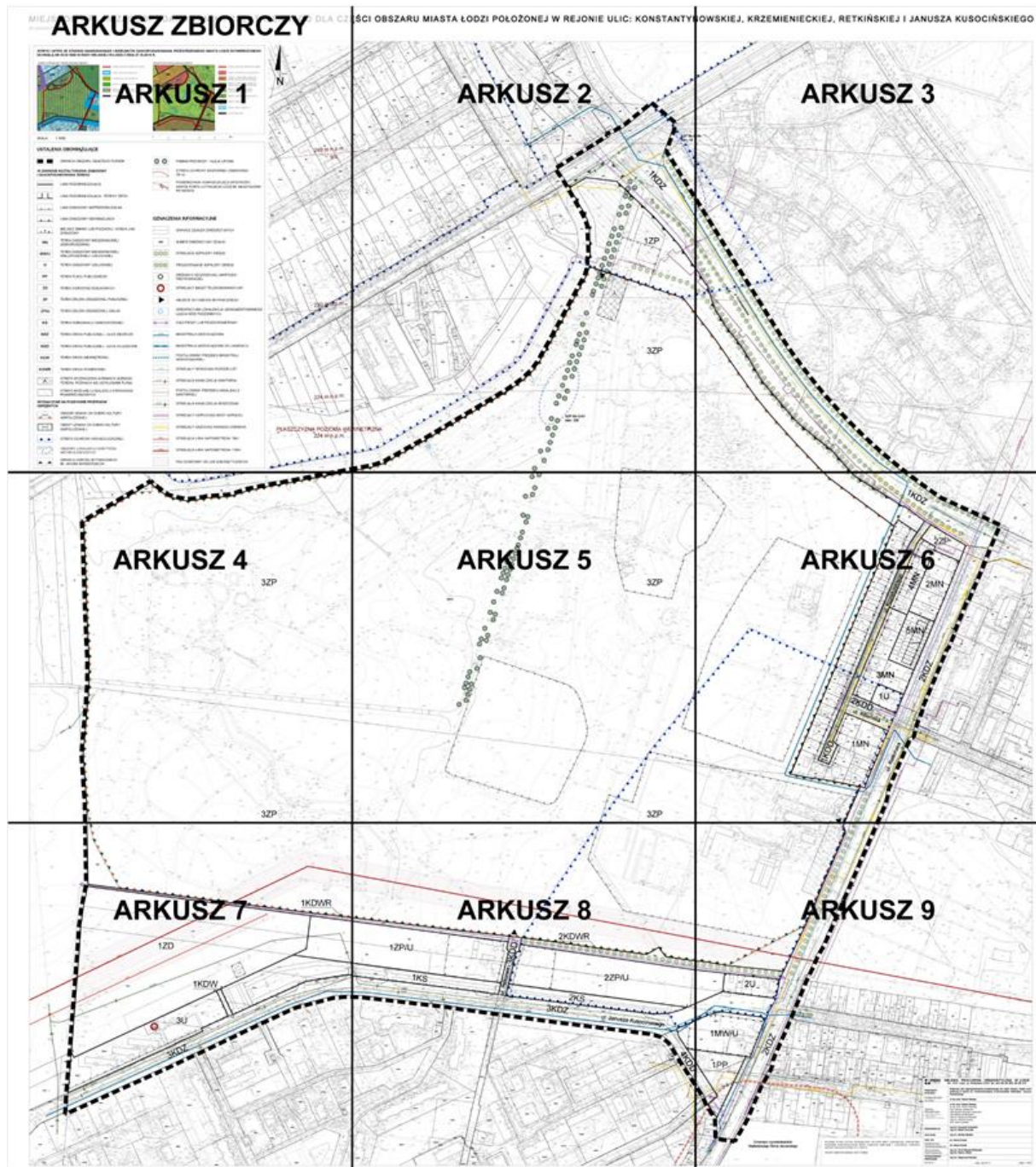
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLVIII/1225/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 maja 2017 r.

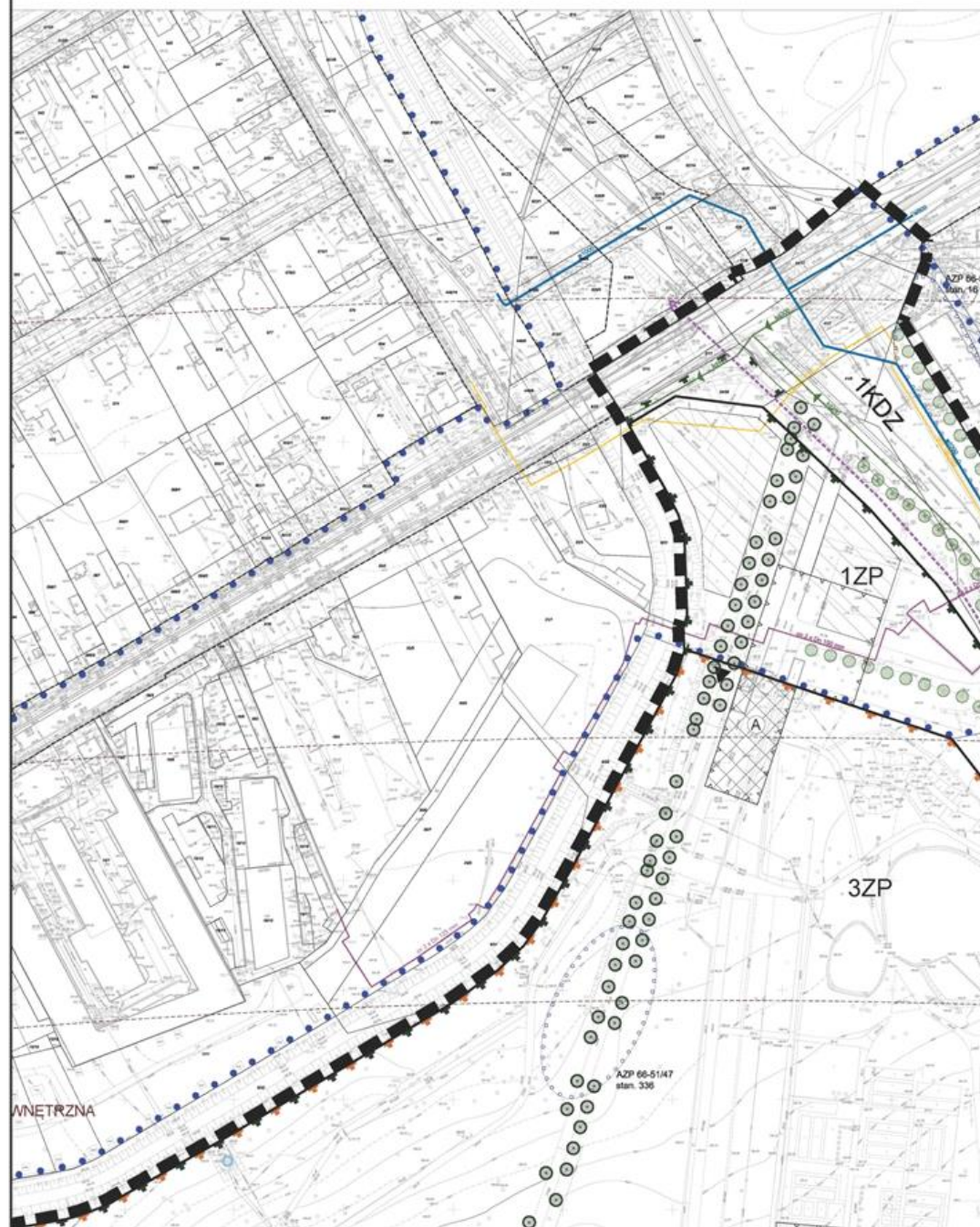


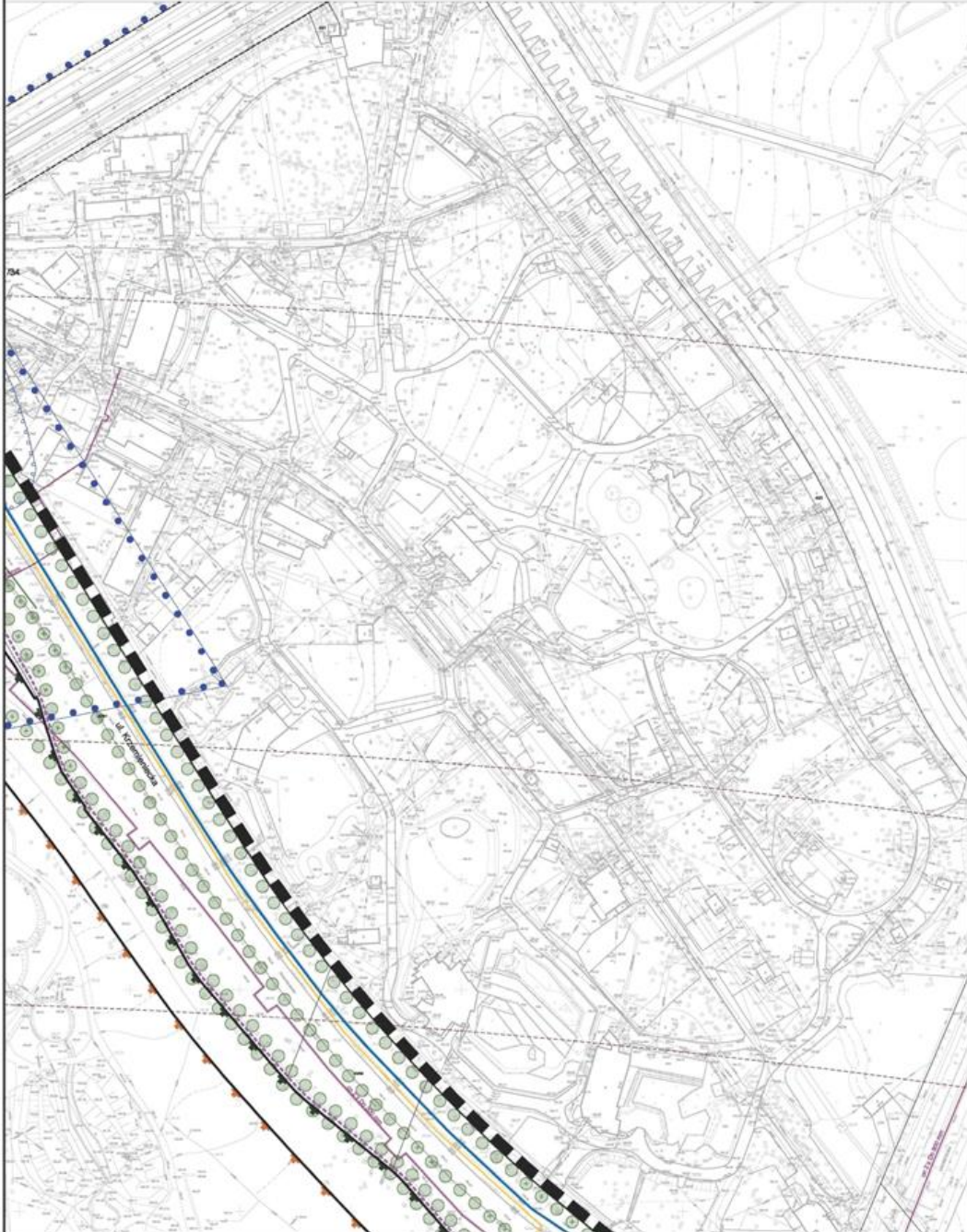
RYSUNEK PLANU


PAS OCHRONNY OD LINII ENERGETYCZNYCH

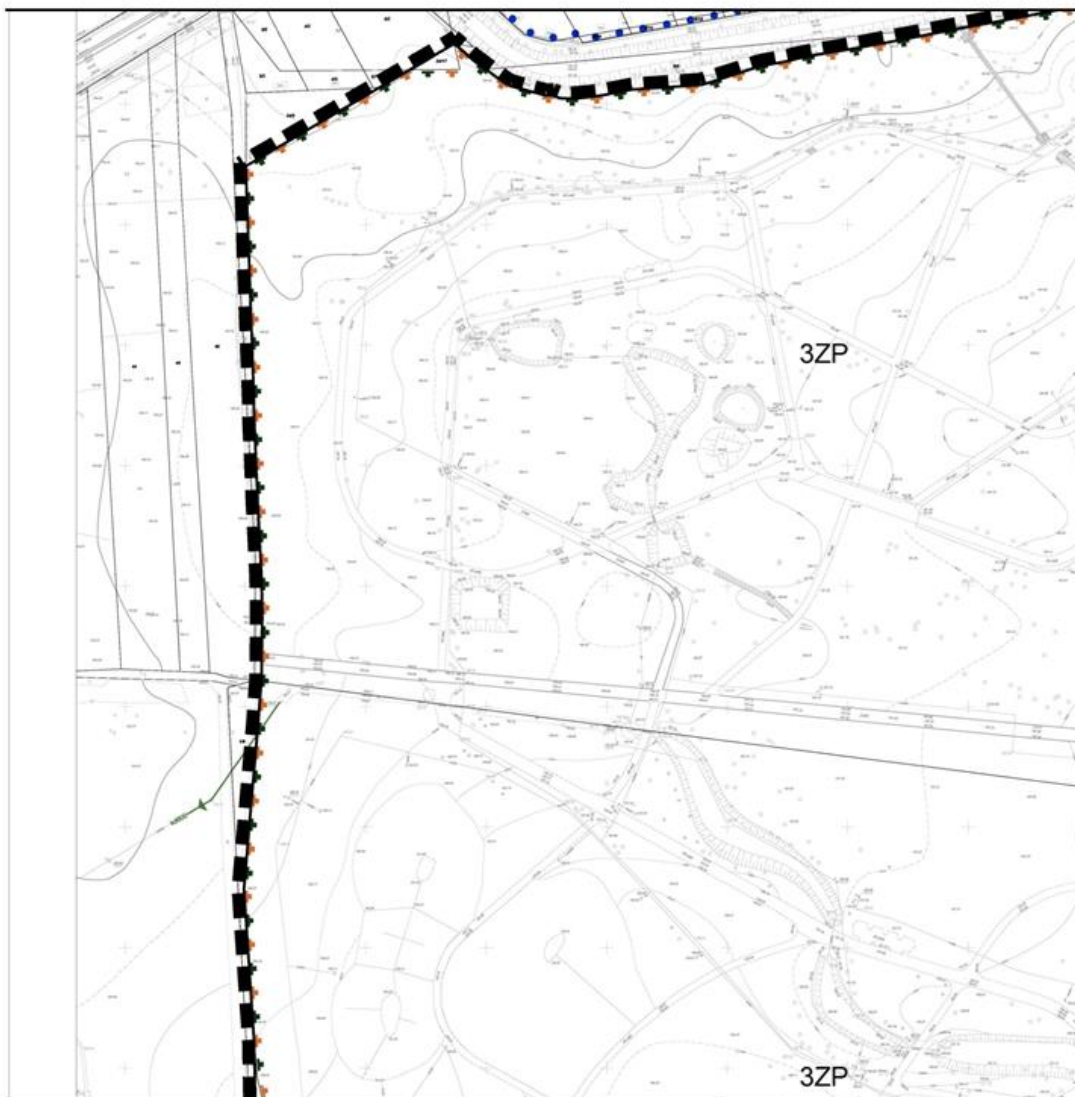
ARKUSZ 2

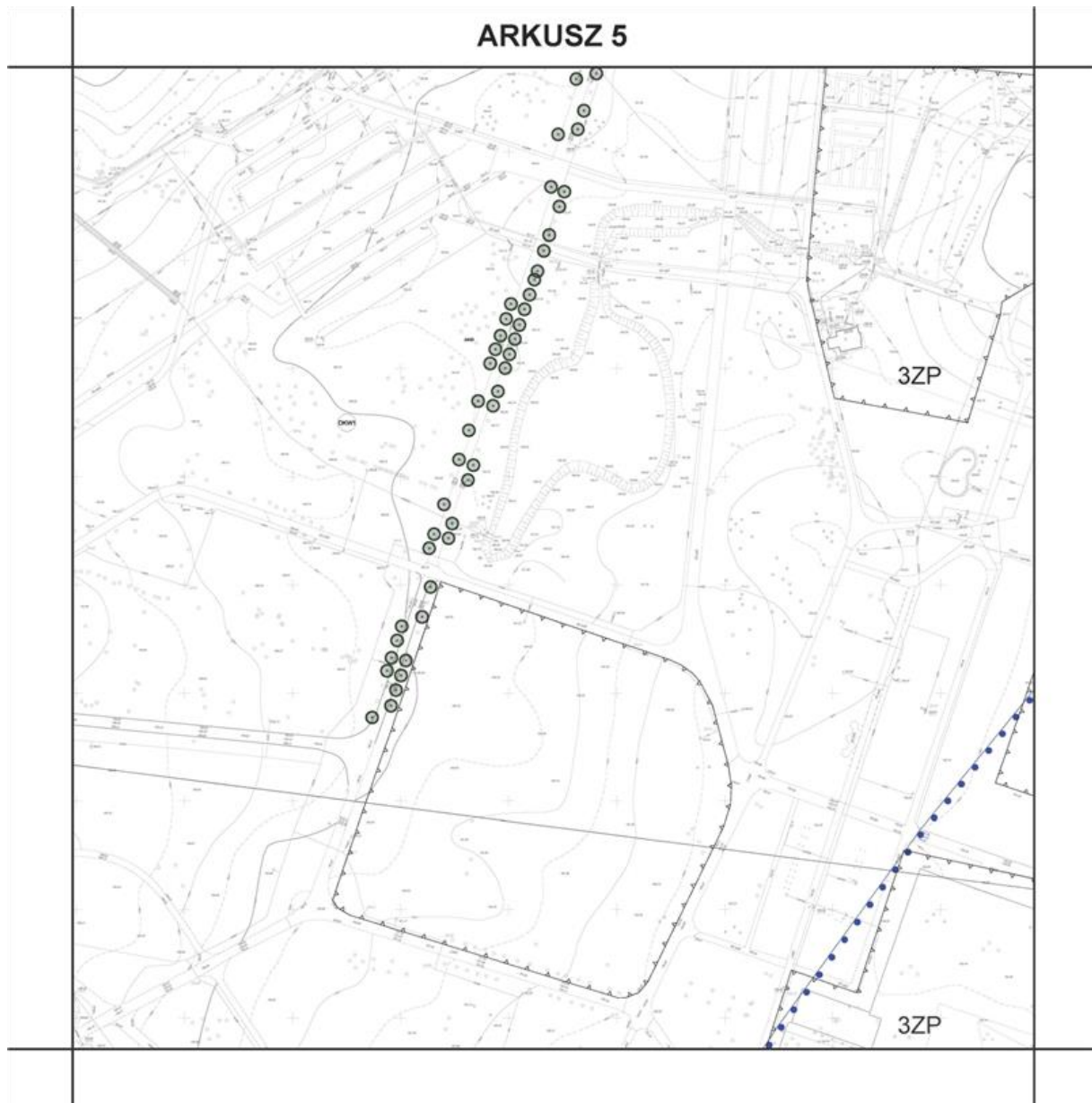
ĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: KONSTANTYN



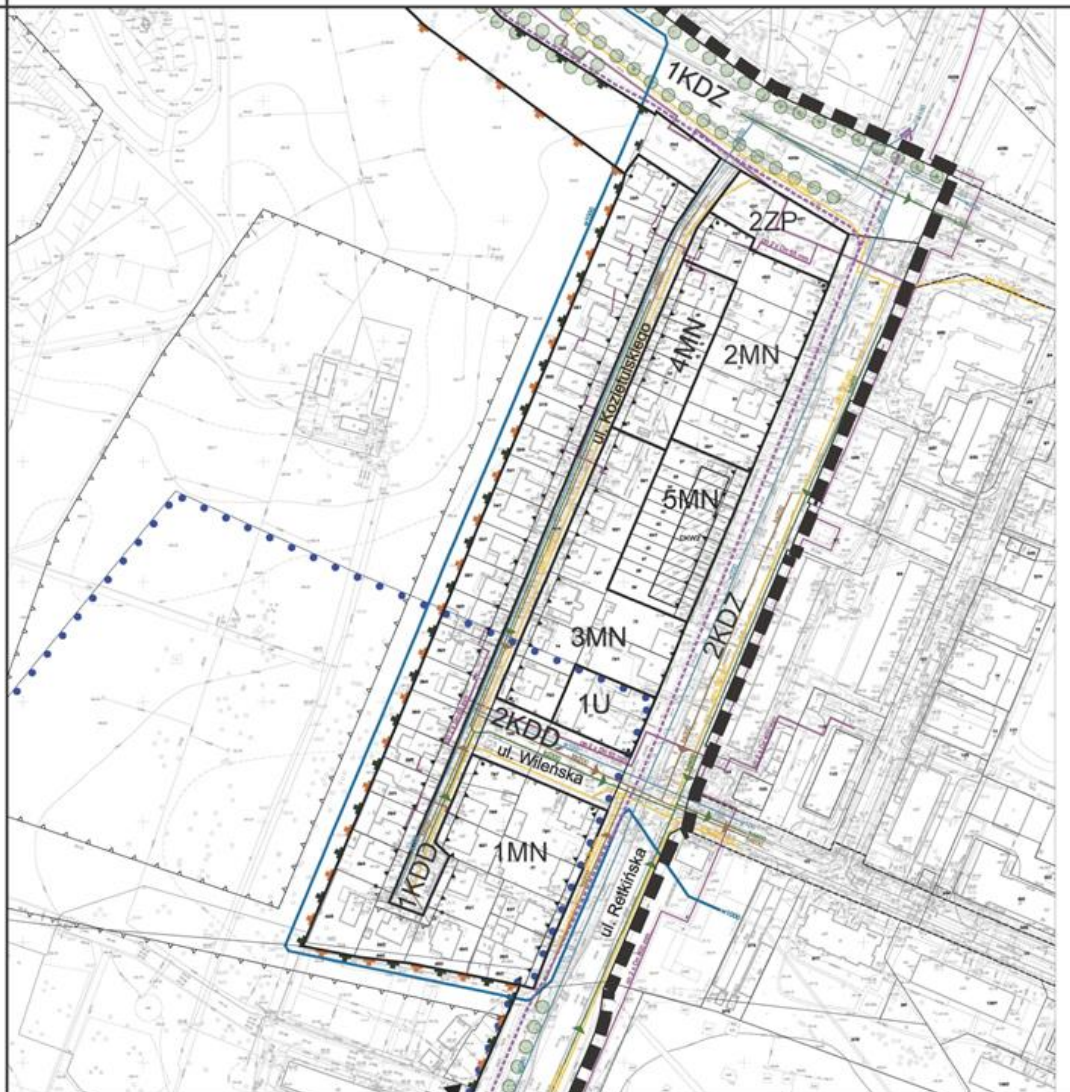
ARKUSZ 3**OWSKIEJ, KRZEMIENIECKIEJ, RETKIŃSKIEJ I JANUSZA KUSOCIŃSKIEGO**

ARKUSZ 4

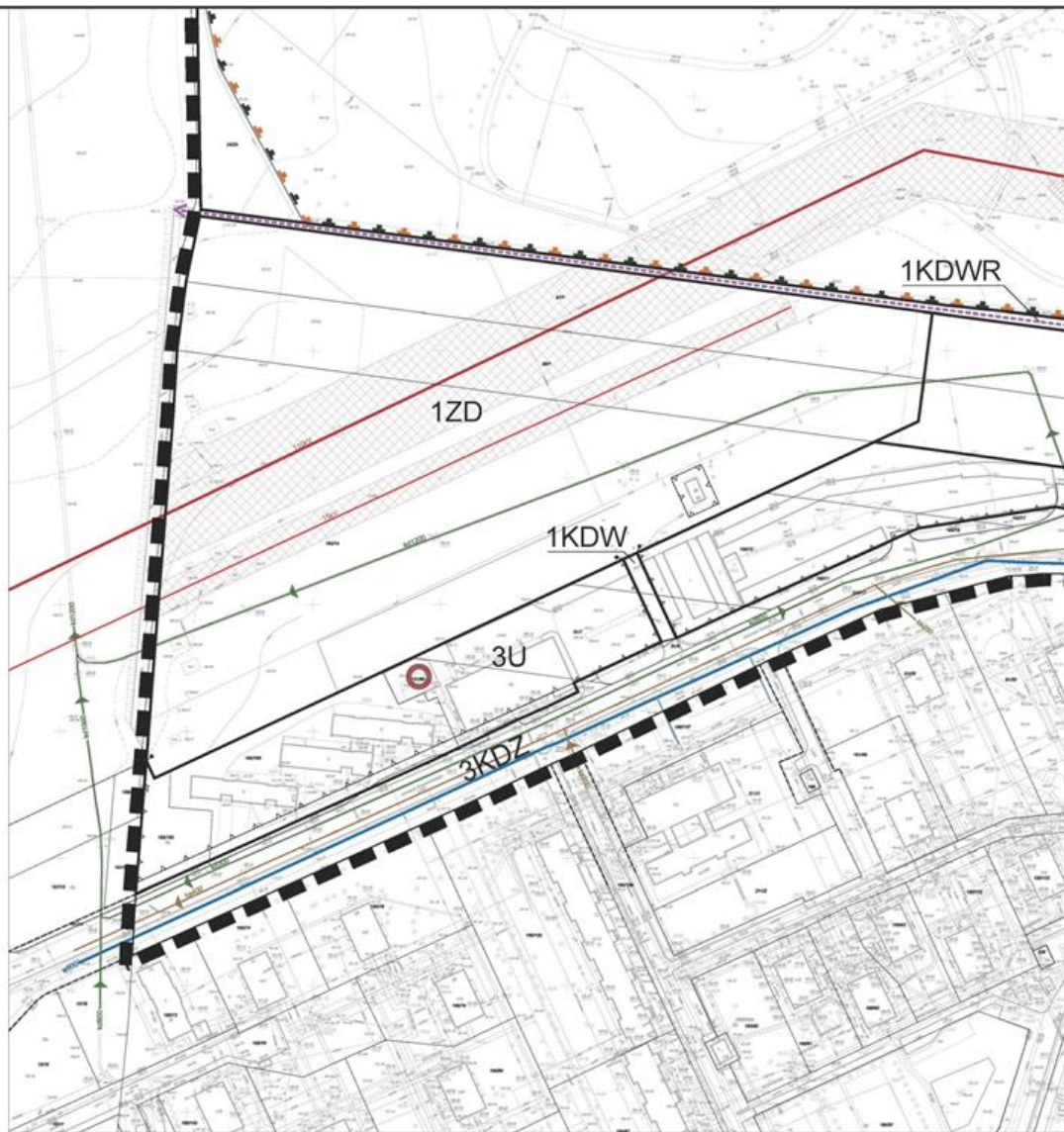




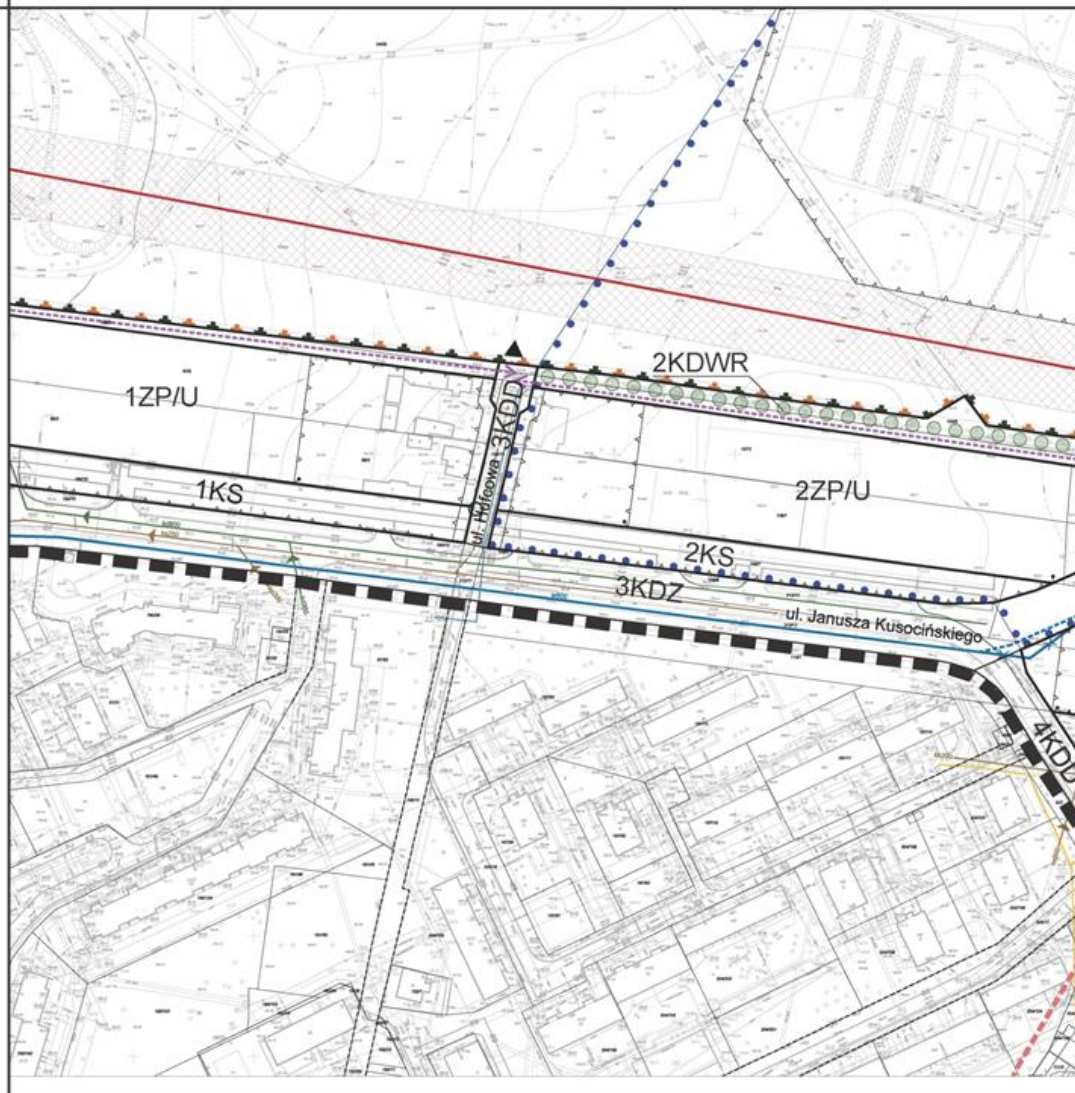
ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



[illegible]

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLVIII/1225/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstytucyjnej, Krzemienieckiej, Retkińskiej i Janusza Kusocińskiego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstytucyjnej, Krzemienieckiej, Retkińskiej i Janusza Kusocińskiego został wyłożony do publicznego wglądu od 6 marca 2017 r. do 3 kwietnia 2017 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 18 kwietnia 2017 r. wpłynęło 7 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 5824/VII/17 z dnia 25 kwietnia 2017 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna ze złożonych uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

wpłynęła 14 marca 2017 r.; dotyczy działek nr 88/3, 108/1 i 108/2, w obrębie P-25, położonych przy ul. Hufcowej

Pani Henryka Klimek i Pani Zofia Klimek składają uwagę dotyczącą:

przeznaczenia działek nr 88/3, 108/1 i 108/2 w obrębie P-25, pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług. Składające uwagę podkreślają, iż *na działkach sąsiednich dominuje funkcja budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Na działkach przyległych do Ogrodu Botanicznego były w ostatnim czasie realizowane inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne (Botanicum). Na działkach przyległych do ul. Janusza Kusocińskiego również były realizowane inwestycje o charakterze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Powyższe przeznaczenie pozwoli utrzymać konsekwencję w kształtowaniu polityki przestrzennej miasta Łodzi.*

Tereny przyległe do ul. Hufcowej znajdują się w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz bogatej w infrastrukturę techniczną oraz sieć komunikacyjną. W związku z powyższym są one predysponowane do objęcia ich nową zabudową.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest właściwe kształtowanie przestrzeni otaczającej Ogród Botaniczny, z uwzględnieniem jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Działki nr 88/3, 108/1 i 108/2 zlokalizowane są w bezpośrednim otoczeniu Ogrodu Botanicznego – stanowią jego przedpole od południowej strony. Istniejące, bezpośrednie sąsiedztwo wskazanych w uwadze działek, jest czynnikiem nakazującym wprowadzenie na nich formy zagospodarowania niekolidującej z wartością nadrzędną, tzw. „obszarem wspólnym”, za jaki należy uznać Ogród Botaniczny. Obszar pomiędzy ul. Janusza Kusocińskiego a południową granicą Ogrodu Botanicznego, w tym tereny działek nr 88/3 i 108/1 oraz część działki nr 108/2, przeznacza się na cele użytkowe w zakresie realizacji usług sportu i rekreacji, dydaktyki i kultury (z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej) oraz lokalizacji zieleni urządzonej. Część działki nr 108/2 została przeznaczona w projekcie planu na cele realizacji ulicy klasy Z (zbiorczej) - ul. Kusocińskiego, wyznaczającej północną granicę zurbanizowanych terenów inwestycyjnych osiedla mieszkaniowego Retkinia. Przy kształtowaniu struktury miasta należy uwzględniać zasady właściwej urbanizacji. Determinantą funkcjonalnego podziału terenów w mieście jest właściwe wyznaczenie granic przestrzennych pomiędzy poszczególnymi funkcjami. W tym przypadku przebieg drogi stanowiący granicę terenów zainwesto-

wanych (dużego osiedla mieszkaniowego, stanowiącego skończoną w dużej skali jednostkę urbanistyczną) jest „naturalną granicą” determinującą sposób wyznaczania do urbanizacji nowych terenów. Obszar położony po północnej stronie drogi, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów aktywnych przyrodniczo (Błonia Łódzkie, Górka Retkińska, Ogród Botaniczny), powinien być użytkowany ekstensywnie i stanowić funkcjonalne przedpole terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Nie oznacza to, że tereny te nie mogą być użytkowane komercyjnie, a jedynie wskazuje na fakt, że ich sposób zagospodarowania nie może stać w kolizji z cennym przyrodniczo sąsiedztwem, jakim jest Ogród Botaniczny.

Należy również zaznaczyć, że wskazanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, jako przeznaczenia działek wyszczególnionych w niniejszej uwadze, jest sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”, jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”.

Uwaga nr 2

wpłynęła 4 kwietnia 2017 r.; dotyczy działek nr 88/3, 88/4, 87/2, 107/1 i 128/1, w obrębie P-25, położonych przy ul. Hufcowej

Pan Ignacy Klimek składa uwagę dotyczącą:

przeznaczenia działek nr 88/3, 88/4, 87/2, 107/1 i 128/1 w obrębie P-25, pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług. Składający uwagę podkreśla, iż *na działkach sąsiednich dominuje funkcja budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Na działkach przyległych do Ogrodu Botanicznego były w ostatnim czasie realizowane inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne (Botanicum). Na działkach przyległych do ul. Janusza Kusocińskiego również były realizowane inwestycje o charakterze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Powyższe przeznaczenie pozwoli utrzymać konsekwencję w kształtowaniu polityki przestrzennej miasta Łodzi.*

Tereny przyległe do ul. Hufcowej znajdują się w obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz bogatej w infrastrukturę techniczną oraz sieć komunikacyjną. W związku z powyższym są one predysponowane do objęcia ich nową zabudową.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest właściwe kształtowanie przestrzeni otaczającej Ogród Botaniczny, z uwzględnieniem jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Działki nr 88/3, 88/4, 87/2, 107/1 i 128/1 zlokalizowane są w bezpośrednim otoczeniu Ogrodu Botanicznego – stanowią jego przedpole od południowej strony. Istniejące, bezpośrednie sąsiedztwo wskazanych w uwadze działek, jest czynnikiem nakazującym wprowadzenie na nich formy zagospodarowania niekolidującej z wartością nadrzędną, tzw. „obszarem wspólnym”, za jaki należy uznać Ogród Botaniczny. Obszar pomiędzy ul. Janusza Kusocińskiego a południową granicą Ogrodu Botanicznego, w tym tereny działek nr 88/3, 88/4, 87/2 i 107/1 oraz zachodnią część działki nr 128/1, przeznacza się na cele budowlane w zakresie realizacji usług sportu i rekreacji, dydaktyki i kultury (z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz lokalizacji zieleni urządzonej. Część działki nr 128/1 została przeznaczona w projekcie planu na cele realizacji zabudowy usługowej w strefie pasma istniejących terenów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Retkińskiej. Przy kształtowaniu struktury Miasta należy uwzględniać zasady właściwej urbanizacji. Determinantą funkcjonalnego podziału terenów w Mieście jest właściwe wyznaczenie granic przestrzennych pomiędzy poszczególnymi funkcjami. W tym przypadku przebieg drogi – ul. Janusza Kusocińskiego, stanowiący granicę terenów za-inwestowanych (dużego osiedla mieszkaniowego Retkinia, stanowiącego skończoną w dużej skali jednostkę urbanistyczną) jest „naturalną granicą” determinującą sposób wyznaczania do urbanizacji nowych terenów. Obszar położony po północnej stronie drogi, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów aktywnych przyrodniczo (Błonia Łódzkie, Górka Retkińska, Ogród Botaniczny), powinien być użytkowany ekstensyw-

nie i stanowić funkcjonalne przedpole terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Nie oznacza to, że tereny te nie mogą być użytkowane komercyjnie, a jedynie wskazuje na fakt, że ich sposób zagospodarowania nie może stać w kolizji z cennym przyrodniczo sąsiedztwem, jakim jest Ogród Botaniczny.

Należy również zaznaczyć, że wskazanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, jako przeznaczenia działek wyszczególnionych w niniejszej uwadze, jest sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętego uchwałą nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”, jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stwierdza również, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy”.

Uwaga nr 3

wpłynęła 6 kwietnia 2017 r.; dotyczy działek nr: 88/3, 88/4 i 87/2, w obrębie P-25, położonych przy ul. Hufcowej

Pani Zofia Klimek, Pani Henryka Klimek, Pan Ignacy Klimek składają uwagę dotyczącą:

postępowania Urzędu Miasta Łodzi w sprawie zamiany nieruchomości. Składający uwagę podnoszą kwestię zamiany przedmiotowych nieruchomości, będących ich własnością, na nieruchomości stanowiące własność Gminy Łódź, na których możliwa będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Właściciele nieruchomości od listopada 2016 r. złożyli kilka propozycji zamian na nieruchomości w różnych lokalizacjach. Jedne dotyczyły nieruchomości z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, co minimalizuje ryzyko inwestycyjne. Wskazano również nieruchomości porównywalne pod kątem zapisów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Po negatywnym zaopiniowaniu wskazanych lokalizacji przez Urząd Miasta Łodzi, do zamiany do chwili obecnej nie doszło.

Dodatkowo składający uwagę informują, że w dniu 24 stycznia 2017 r. wszczęto postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie promenady wzdłuż Ogrodu Botanicznego w Łodzi, które to postępowanie w dniu 15 marca 2017 r. zostało zawieszone. Powyżej opisywane działania w odczuciu właścicieli nieruchomości rażąco odbiegają od deklarowanych chęci polubownego rozwiązania sprawy.

Składający uwagę podnoszą również kwestię, że przez lata mieli ograniczone możliwości inwestycyjne na swojej nieruchomości, ponieważ dokumenty planistyczne (m. in. Studium miasta Łodzi oraz Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 1993 r.) wskazywały przebieg przez nie poszerzonej ul. Janusza Kusocińskiego, a wskazane w uwadze działki miały zostać wywłaszczone pod tą inwestycję.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści projektu planu, lecz do procedury przewidzianej w art. 36 ust. 1, 2 ww. ustawy dotyczącej zamiany nieruchomości, z której korzystanie w związku z uchwaleniem planu miejscowego w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Należy również nadmienić, że wszelkie działania związane z wykupem bądź zamianą nieruchomości wskazanych w uwadze, będą mogły zostać zrealizowane dopiero po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 4

wpłynęła 18 kwietnia 2017 r.; dotyczy działek nr 88/3 i 108/1, w obrębie P-25, położonych przy ul. Hufcowej oraz działki nr 108/2, w obrębie P-25, położonej przy ul. Retkińskiej

Pani Zofia Klimek składa uwagę dotyczącą:

1. zrobienia wjazdu z nowej ul. Janusza Kusocińskiego na działkę nr 108/1.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 1.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w pkt. 1.**

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z ustaleniami projektu planu obsługa komunikacyjna terenów będzie się odbywała za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 903 z póź. zm.) pozwolenie na budowę zjazdu z nieruchomości na drogę publiczną wydawane jest w drodze decyzji administracyjnej i należy do kompetencji zarządcy drogi. Takie pozwolenie jest wydawane na etapie realizacji inwestycji i nie jest określane w projekcie planu miejscowego oraz w ramach przeprowadzanej procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.).

2. przeznaczenia 2000 m² działki nr 108/1 od strony nowej ul. Janusza Kusocińskiego na przeniesienie garaży posadowionych na działce nr 108/2.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 2.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w pkt. 2.**

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Budynki garażowe mogą być zlokalizowane jedynie w ramach wyznaczonych w terenie 2ZP/U nieprzekraczalnych linii zabudowy, w ilości i o parametrach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi tekstu planu. W pozostałej części terenu 2ZP/U – poza wyznaczonymi liniami zabudowy – istnieje możliwość lokalizacji parkingów naziemnych lub wiat garażowych.

3. powiększenia do 50% strefy zabudowy inwestycyjnej i mieszkaniowej na działce nr 108/1 o powierzchni 6222 m².

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 3.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w pkt. 3.**

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest właściwe kształtowanie przestrzeni otaczającej Ogród Botaniczny, z uwzględnieniem jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Działka nr 108/1 położona jest w bezpośrednim otoczeniu Ogrodu Botanicznego – stanowi jego przedpole od południowej strony. Istniejące, bezpośrednie sąsiedztwo wskazanej w uwadze działki, jest czynnikiem nakazującym wprowadzenie na niej formy zagospodarowania niekolidującej z wartością nadrzędną, tzw. „obszarem wspólnym”, za jaki należy uznać Ogród Botaniczny. Obszar pomiędzy ul. Janusza Kusocińskiego a południową granicą Ogrodu Botanicznego, w tym m.in. teren działki nr 108/1, przeznacza się na cele użytkowe w zakresie realizacji usług sportu i rekreacji, dydaktyki i kultury (z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) oraz lokalizacji zieleni urządzonej. Nowa zabudowa może być lokalizowana w ramach wyznaczonych w terenie 2ZP/U nieprzekraczalnych linii zabudowy, w ilości i o parametrach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi tekstu planu. Strefa ta przylega do ul. Hufcowej dając możliwość realizacji zabudowy związanej funkcjonalnie ze strefą wejścia do Ogrodu Botanicznego w ilości adekwatnej do potrzeb. Przy kształtowaniu struktury Miasta należy uwzględniać zasady właściwej urbanizacji. Determinantą funkcjonalnego podziału terenów w Mieście jest właściwe wyznaczenie granic przestrzennych pomiędzy poszczególnymi funkcjami. W tym przypadku przebieg drogi – ul. Janusza Kusocińskiego, stanowiący granicę terenów zainwestowanych (dużego osiedla mieszkaniowego Retkinia, stanowiącego skończoną w dużej skali jednostkę urbanistyczną) jest „naturalną granicą” determinującą sposób wyznaczania do urbanizacji nowych terenów. Obszar położony po północnej stronie drogi, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów aktywnych przyrodniczo (Błonia Łódzkie, Górka Retkińska, Ogród Botaniczny), powinien być użytkowany ekstensywnie i stanowić funkcjonalne przedpole terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Nie oznacza to, że tereny te nie mogą być użytkowane komercyjnie, a jedynie wskazuje na fakt, że ich sposób zagospodarowania nie może stać w kolizji z cennym przyrodniczo sąsiedztwem, jakim jest Ogród Botaniczny.

4. zrobienia wjazdu do działki nr 88/3 z ul. Janusza Kusocińskiego między wiatami garażowymi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi w pkt. 4.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w pkt. 4.**

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z ustaleniami projektu planu obsługa komunikacyjna terenów będzie się odbywała za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych i wewnętrznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa. Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 903 z póź. zm.) pozwolenie na budowę zjazdu z nieruchomości na drogę publiczną wydawane jest w drodze decyzji administracyjnej i należy do kompetencji zarządcy drogi. Takie pozwolenie jest wydawane na etapie realizacji inwestycji i nie jest określane w projekcie planu miejscowego oraz w ramach przeprowadzanej procedury planistycznej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.).

Uwaga nr 5

wpłynęła 18 kwietnia 2017 r.; dotyczy działki nr 128/1, w obrębie P-25, położonej przy ul. Retkińskiej

Pani Anna Olczak składa uwagę dotyczącą:

zmiany wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy przyjętych w projekcie planu dla działki nr 128/1 zlokalizowanej w terenie 2ZP/U. Składająca uwagę stwierdza, iż zgodnie z wyłożonym *projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka nr 128/1 została włączona do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP/U, dla którego przewidziano wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 10%, a wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 0,2.*

W ocenie składającej uwagę *przyjęcie takich wskaźników jest nieuzasadnione, a w konsekwencji prowadzi do nadmiernego ograniczenia uprawnienia właściciela do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.*

Mając powyższe na względzie składająca uwagę wnosi o:

- *wylączenie przedmiotowej działki z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZP/U z jednoczesnym włączeniem działki nr 128/1 do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U,*

- *ewentualnie, o wylączenie przedmiotowej działki z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZP/U z jednoczesnym włączeniem działki nr 128/1 do terenów oznaczonych na rysunku planu nowym symbolem, przewidujących przeznaczenie tego terenu tak, jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2ZP/U, z tą różnicą, że wskaźnik powierzchni zabudowy określony zostanie na poziomie maksimum 30%, a wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 0,6.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest właściwe kształtowanie przestrzeni otaczającej Ogród Botaniczny, z uwzględnieniem jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Działka nr 128/1 zlokalizowana jest w bezpośrednim otoczeniu Ogrodu Botanicznego – stanowi jego przedpole od południowej strony. Istniejące, bezpośrednie sąsiedztwo wskazanej w uwadze działki, jest czynnikiem nakazującym wprowadzenie na niej formy zagospodarowania niekolidującej z wartością nadrzędną, tzw. „obszarem wspólnym”, za jaki należy uznać Ogród Botaniczny. Obszar pomiędzy ul. Janusza Kusocińskiego a południową granicą Ogrodu Botanicznego, w tym m.in. teren zachodniej części działki nr 128/1, przeznacza się w projekcie planu na cele budowlane w zakresie realizacji usług sportu i rekreacji, dydaktyki i kultury oraz lokalizacji zieleni urządzonej. Wschodnia część działki nr 128/1 została przeznaczona w projekcie planu na cele realizacji zabudowy usługowej w strefie pasma istniejących terenów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Retkińskiej. Przy kształtowaniu struktury Miasta należy uwzględniać zasady właściwej urbanizacji. Determinantą funkcjonalnego podziału terenów w Mieście jest właściwe wyznaczenie granic przestrzennych pomiędzy poszczególnymi jednostkami strukturalnymi. W tym przypadku przebieg drogi – ul. Janusza Kusocińskiego,

stanowiący granicę terenów zainwestowanych (dużego osiedla mieszkaniowego Retkinia, stanowiącego skończoną w dużej skali jednostkę urbanistyczną) jest „naturalną granicą” determinującą sposób wyznaczania do urbanizacji nowych terenów. Obszar położony po północnej stronie drogi, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów aktywnych przyrodniczo (Błonia Łódzkie, Górka Retkińska, Ogród Botaniczny), powinien być użytkowany ekstensywnie i stanowić funkcjonalne przedpole terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. Nie oznacza to, że tereny te nie mogą być użytkowane komercyjnie, a jedynie wskazuje na fakt, że ich sposób zagospodarowania nie może stać w kolizji z cennym przyrodniczo sąsiedztwem, jakim jest Ogród Botaniczny.

Uwaga nr 6

wpłynęła 18 kwietnia 2017 r.; dotyczy działki nr 128/1, w obrębie P-25, położonej przy ul. Retkińskiej

Pan Piotr Olczak składa uwagę dotyczącą:

zmiany wskaźników powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy przyjętych w projekcie planu dla działki nr 128/1 zlokalizowanej w terenie ZP/U. Składający uwagę stwierdza, iż zgodnie z wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka nr 128/1 została włączona do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U, dla którego przewidziano wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 10%, a wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 0,2.

W ocenie składającego uwagę przyjęcie takich wskaźników jest nieuzasadnione, a w konsekwencji prowadzi do nadmiernego ograniczenia uprawnienia właściciela do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Mając powyższe na względzie składająca uwagę wnosi o:

- wyłączenie przedmiotowej działki z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/U z jednoczesnym włączeniem działki nr 128/1 do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U,
- ewentualnie, o wyłączenie przedmiotowej działki z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/U z jednoczesnym włączeniem działki nr 128/1 do terenów oznaczonych na rysunku planu nowym symbolem, przewidujących przeznaczenie tego terenu tak, jak dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/U, z tą różnicą, że wskaźnik powierzchni zabudowy określony zostanie na poziomie maksimum 30%, a wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 0,6.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Podstawowym celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest właściwe kształtowanie przestrzeni otaczającej Ogród Botaniczny, z uwzględnieniem jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz z zachowaniem zasad ładu przestrzennego. Działka nr 128/1 zlokalizowana jest w bezpośrednim otoczeniu Ogrodu Botanicznego – stanowi jego przedpole od południowej strony. Istniejące, bezpośrednie sąsiedztwo wskazanej w uwadze działki, jest czynnikiem nakazującym wprowadzenie na niej formy zagospodarowania niekolidującej z wartością nadrzędną, tzw. „obszarem wspólnym”, za jaki należy uznać Ogród Botaniczny. Obszar pomiędzy ul. Janusza Kusocińskiego a południową granicą Ogrodu Botanicznego, w tym m.in. teren zachodniej części działki nr 128/1, przeznacza się w projekcie planu na cele budowlane w zakresie realizacji usług sportu i rekreacji, dydaktyki i kultury oraz lokalizacji zieleni urządzonej. Wschodnia część działki nr 128/1 została przeznaczona w projekcie planu na cele realizacji zabudowy usługowej w strefie pasma istniejących terenów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Retkińskiej. Przy kształtowaniu struktury Miasta należy uwzględniać zasady właściwej urbanizacji. Determinantą funkcjonalnego podziału terenów w Mieście jest właściwe wyznaczenie granic przestrzennych pomiędzy poszczególnymi jednostkami strukturalnymi. W tym przypadku przebieg drogi – ul. Janusza Kusocińskiego, stanowiący granicę terenów zainwestowanych (dużego osiedla mieszkaniowego Retkinia, stanowiącego skończoną w dużej skali jednostkę urbanistyczną) jest „naturalną granicą” determinującą sposób wyznaczania do urbanizacji nowych terenów. Obszar położony po północnej stronie drogi, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów aktywnych przyrodniczo (Błonia Łódzkie, Górka Retkińska, Ogród Botaniczny), powinien być użytkowany ekstensywnie i stanowić funkcjonalne przedpole terenów rekreacyjno-

wypoczynkowych. Nie oznacza to, że tereny te nie mogą być użytkowane komercyjnie, a jedynie wskazuje na fakt, że ich sposób zagospodarowania nie może stać w kolizji z cennym przyrodniczo sąsiedztwem, jakim jest Ogród Botaniczny.

Uwaga nr 7

wpłynęła 18 kwietnia 2017 r.; dotyczy działki nr 110/2, w obrębie P-25, położonej przy ul. Retkińskiej

Pan Zygmunt Świdorski składa uwagę dotyczącą:

braku zgody na zajęcie części działki nr 110/2 od strony ul. Janusza Kusocińskiego w związku z projektem przebudowy ul. Janusza Kusocińskiego.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie: W projekcie planu nie zostaną wprowadzone zmiany w przedmiotowym zakresie. Lokalizacja projektowanego przebiegu ul. Janusza Kusocińskiego będzie się wiązała z koniecznością wykupu fragmentu działki nr 110/2 (80 m² pod fragment projektowanej ulicy 3KDZ i 146 m² pod poszerzenie istniejącej ulicy 4KDD). Realizacja ulicy zgodnie z przebiegiem zaproponowanym w projekcie planu znacząco poprawi organizację ruchu drogowego w tym rejonie miasta - przede wszystkim zwiększy przepustowość ruchu oraz umożliwi sprawna obsługę transportem zbiorowym. Z kolei poszerzenie ulicy 4KDD jest spowodowane koniecznością zapewnienia odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających pod zaproponowany w planie miejscowym program dla tej ulicy (jezdnia dla samochodów, ścieżka dla rowerów oraz chodnik dla pieszych).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLVIII/1225/17
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 10 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstantynowskiej, Krzemienieckiej, Retkińskiej i Janusza Kusocińskiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych publicznych dróg i ciągów pieszych,
- rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszko-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- budowa bądź przebudowa systemów infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacji.

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.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK