

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 4) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszonych takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 8) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegających 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;
- 9) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 10) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 11) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 12) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 13) 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;

- 14) 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);
- 15) 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 przeznaczenie podstawowe terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę techniczną drogi;
- 16) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 17) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 19) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 20) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 21) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 22) zieleń izolacyjna – skupiska drzew i krzewów niebędące lasem lub plantacją w rozumieniu przepisów odrębnych o lasach i ochronie przyrody, wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację widokową.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

- § 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta, m.in. doliny rzeki Łódki,
 - b) ochrony krajobrazu otwartego terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta,
 - c) porządkowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
 - d) zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami sąsiednimi;
 - 2) w zakresie przeznaczenia terenów i lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
 - b) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w terenach: RW/US, KSp, KS;
 - 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy 0,5,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych - 30,0 m z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 11 pkt 4, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 4) 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,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

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

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
 - blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglстым, brązowym, szarym lub grafitowym,
 - dachówki w kolorze ceglстым, brązowym, szarym lub grafitowym,
 - szkła;
- 5) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,
 - b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów przestrzeni publicznej urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych,
 - c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek gazowych również na ogrodzeniach wyłącznie jako wbudowanych w ścianę elewacji lub ogrodzenie oraz pod warunkiem zastosowania kolorystyki dla widocznej części skrzynek odpowiadającej barwie elewacji lub ogrodzenia, w które są wbudowane, lub w kolorze grafitowym odpowiadającym barwie 7016 w systemie RAL lub w kolorze, który określają przepisy odrębne.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których w obszarze planu należą: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDZ+T, 1KDL, 1KDD, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg,

- c) linii tramwajowych,
 - d) stacji paliw zlokalizowanych w terenie oznaczonym symbolem 1U,
 - e) parkingów, zespołów parkingów i garaży,
 - f) urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych,
 - g) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - h) parków rozrywki,
 - i) pól golfowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
- a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz utrzymania rzeki Łódki jako cieku otwartego,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - c) nakaz utrzymania rowów w dotychczasowym przebiegu jako rowów otwartych, z dopuszczeniem przeprowadzenia ich renaturyzacji,
 - d) zakaz:
 - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 6) w zakresie gospodarki wodnej - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg;
- 7) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:
- a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
- 8) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat), oznaczonego na rysunku planu:

- a) zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 9) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) istniejącą zabudowę zagrodową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
 - d) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”
- w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytki archeologiczne oznaczone na rysunku planu symbolem „A” oraz kolejną liczbą i wymienione w poniższej tabeli, dla których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Nazwa i opis zabytku	Numer AZP
A.1.	Stanowisko Łódź-Retkinia, ślad osadnictwa, pradzieje	67-51/129
A.2.	Stanowisko Łódź-Retkinia, ślad osadnictwa, kultura łużycka	67-51/130
A.3.	Stanowisko Łódź-Brus, ślad osadnictwa, kultura łużycka	67-51/184

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej w odległości 30,0 m od zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1, oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
- a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat),
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat);

- 2) wprowadzenie regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód oraz ochrony przed powodzią.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu strefy kontrolowanej od gazociągu wskazanego na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1 i 2, ustalenia dotyczące strefy ochronnej i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa:
 - a) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych - w obszarze całego planu,
 - b) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, w obszarze całego planu, objętego powierzchniami ograniczającymi przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta:
 - powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 224 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 225,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym,
 - c) w przypadku gdy powierzchnie ograniczające przeszkody, o których mowa w lit. b nakładają się na siebie wysokość maksymalną obiektów stanowi wartość niższa,
 - d) ograniczenie wysokości, o którym mowa w lit. b:
 - obejmuje również kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia umieszczone na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody;
- 5) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu 1ZN/PEF.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ+T (ul. Konstantynowska),
 - b) teren drogi publicznej - ulicy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ (projektowana),
 - c) teren drogi publicznej - ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL (ul. płk. Stanisława Juszcakiewicza „Kornika”),
 - d) teren drogi publicznej - ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD (ul. Smulska),
 - e) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowi ul. Janusza Kusocińskiego;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny, o których mowa w pkt 1 lit. a-d oraz pkt 2.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 10 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowych,
 - c) 25 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każde 1 000 m² powierzchni zajętej pod ogród działkowy,
 - e) 1 miejsce parkingowe na każde 10 000 m² powierzchni terenu rekreacji i wypoczynku;
- 2) dla rowerów:
 - a) 1 stanowisko na każde 5 000 m² powierzchni terenu rekreacji i wypoczynku;
 - b) 5 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i sportowych, nie mniej niż 2 stanowiska.

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

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

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

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

5. Przy realizacji nowych parkingów o wielkości powyżej 50 miejsc parkingowych ustala się nakaz urządzenia minimum 15% powierzchni parkingu jako terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w ul. Janusza Kusocińskiego;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor sanitarny Va, zlokalizowany w ul. Konstancyńskiej;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Łódka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Retkinia 110/15 kV;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – z magistralnej sieci ciepła systemowego o średnicy 2 x Dn 600mm zlokalizowanej w al. ks. Kardynała Stefana Wyszyńskiego;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz:
 - a) gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Konstancyńskiej,
 - b) gazociąg średniego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Armii Krajowej.

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

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

- 1) publicznie dostępnego samorządowego parku oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 2) dróg publicznych – ulicy zbiorczej, zbiorczej z torowiskiem tramwajowym, lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDZ+T, KDL, KDD.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów: **1MW, 2MW i 3MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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 3MW – maksimum 25%,
 - w pozostałych terenach – maksimum 20%,

- b) intensywność zabudowy:
 - w terenie oznaczonym symbolem 3MW – minimum 0,05, maksimum 1,3,
 - w pozostałych terenach – minimum 0,05, maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość budynków:
 - w terenie oznaczonym symbolem 3MW – maksimum 20,0 m,
 - w pozostałych terenach – maksimum 10,0 m,
 - b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°.
4. W terenie 3MW pomiędzy linią rozgraniczającą, a wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację garaży o maksymalnej wysokości – 5,0 m oraz maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu – 40 m².
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) wielkość działki – minimum 2 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 18. 1. Dla terenów **1U i 2U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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 1U – maksimum 10%,
 - w terenie oznaczonym symbolem 2U – maksimum 20%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - w terenie oznaczonym symbolem 1U – minimum 0,0, maksimum 0,15,
 - w terenie oznaczonym symbolem 2U – minimum 0,0, maksimum 0,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
 - w terenie oznaczonym symbolem 1U – minimum 30%,
 - w terenie oznaczonym symbolem 2U – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków
 - w terenie oznaczonym symbolem 1U – maksimum 6,0 m,
 - w terenie oznaczonym symbolem 2U – maksimum 8,0 m,
- b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°.

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

- 1) wielkość działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 19. 1. Dla terenu **1KS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 3,5 m.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- 1) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych w postaci pojedynczego obiektu obsługi pasażerów i kierowców;
- 2) w zakresie gabarytów i formy tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 36,0 m²,
 - b) wysokość – maksimum 3,5 m,
 - c) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°.

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

- 1) wielkość działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów **1KSp** i **2KSp** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – parkingi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 3,5 m.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- 1) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych w postaci obiektów służących obsłudze parkingu w ilości nie większej niż 2 w terenie;
- 2) w zakresie gabarytów i formy tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:
 - a) powierzchnię zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 9,0 m²,
 - b) wysokość – maksimum 2,5 m,
 - c) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°.

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

- 1) wielkość działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 21. 1. Dla terenu **1ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 75%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy z wyłączeniem infrastruktury technicznej – maksimum 8,0 m,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 30°.

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

- 1) wielkość działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 22. 1. Dla terenu **1RW/US** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny rekreacji i wypoczynku,
 - b) tereny usług sportu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii, edukacji i kultury,
 - b) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 10%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,0, maksimum 0,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej – maksimum 10,5 m,
 - b) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych związanych z czasowym użytkowaniem lub sezonowym zagospodarowaniem terenu w postaci: ogródków i obiektów gastronomicznych, wystawienniczych, handlowych, sanitarnych, sportowych oraz scen,
 - b) w zakresie gabarytów i formy tymczasowych obiektów budowlanych:
 - dla pojedynczego obiektu gastronomicznego lub sanitarnego – powierzchnia zabudowy - maksimum 24,0 m², maksymalna wysokość – 3,5 m,
 - dla pozostałych rodzajów obiektów – nie ustala się.

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

- 1) wielkość działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 40,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 2°.

§ 23. 1. Dla terenu **1ZD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny ogrodów działkowych;
- 2) drogi wewnętrzne.

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

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu ogólnego:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 15%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02, maksimum 0,15,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65%;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu działek – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynki terenu ogólnego – maksimum 5,0 m,
 - altany działkowe i obiekty gospodarcze – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 30 °.

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

- 1) wielkość działki – minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 24. 1. Dla terenu **1ZN/PEF** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni naturalnej,
 - b) tereny elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - nakaz urządzenia w formie zwartej zieleni izolacyjnej na co najmniej 50% powierzchni tej strefy,
 - zakaz lokalizacji zabudowy.

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

- 1) wielkość działki – minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 25. 1. Dla terenów: **1ZN/R, 2ZN/R, 3ZN/R, 4ZN/R i 5ZN/R** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni naturalnej,
 - b) tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się dopuszczenie:

- 1) remontu i przebudowy;
- 2) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej na następujących warunkach:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - budynku mieszkalnego lub usługowego – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m²,
 - c) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych lub usługowych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 4,5 m,
 - d) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°;
- 3) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg,
 - b) powierzchnia zabudowy:
 - budynku mieszkalnego – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m²,
 - c) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
 - d) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 30°;
- 4) dopuszczenia, o których mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczą budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) wielkość działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 26. 1. Dla terenów: **1ZN, 2ZN i 3ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej doliny rzecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz obiektów mostowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) dla zabudowy istniejącej – dopuszczenie remontu i przebudowy.

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

- 1) wielkość działki – minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 27. 1. Dla terenów **1ZL i 2ZL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Dla terenów **1WS i 2WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz obiektów mostowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 29. 1. Dla terenów: **1KDZ, 1KDZ+T, 1KDL i 1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ – ulica „projektowana”:
 - a) klasę Z – zbiorczą,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ+T – ulica Konstantynowska:
 - a) klasę Z – zbiorczą z torowiskiem tramwajowym,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 17,9 m do 34,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL – ulica płk. Stanisława Juszcakiewicza „Kornika”:
- klasę L – lokalną,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 13,1 m do 20,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD – ulica Smulska:
- klasę D – dojazdową,
 - szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem od 8,8 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

KIEROWNIK ZESPOŁU
PROJEKTOWEGO NR 3
mał. Jakub Obrzydowski

GŁÓWNY PROJEKTANT
Aleksandra Kraszewska
Aleksandra Kraszewska

Koordynator
Zespołu Prawnego
1.10.2024
Radca Prawny Sławomir Klimczak

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Beata Kubiś
Beata Kubiś

Projekt zgodny z przepisami prawa
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

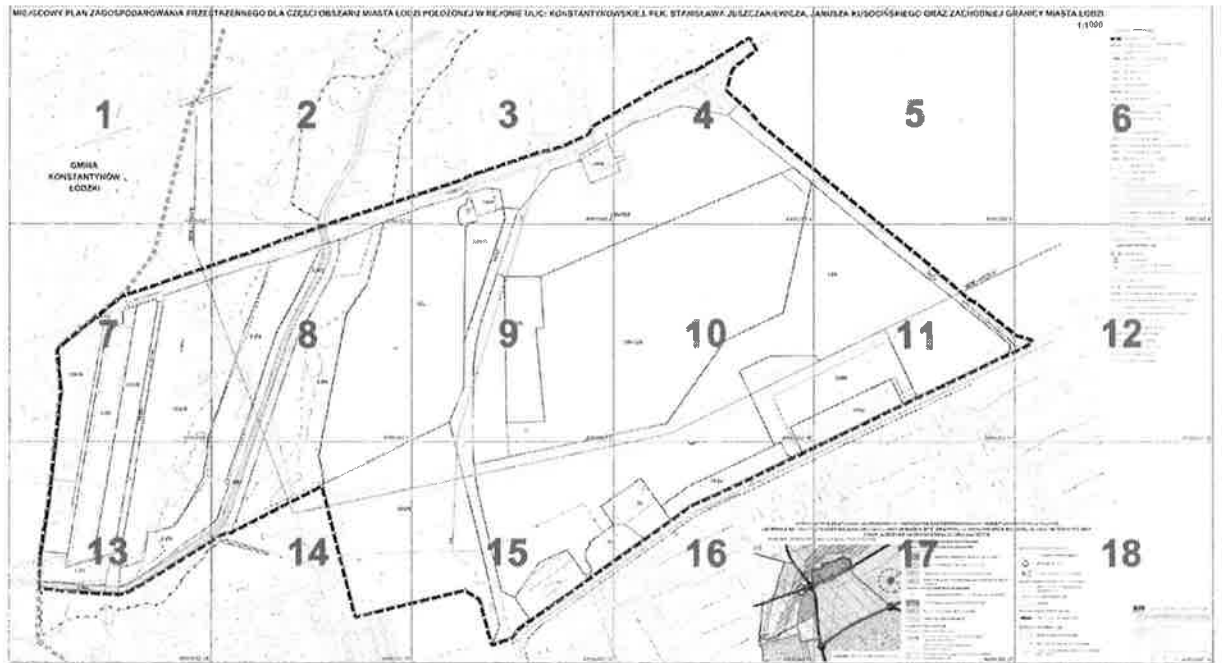
RADCA PRAWNY
Łd-M-1638
27.09.2024
Łukasz Gałowski

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Robert Karwalik

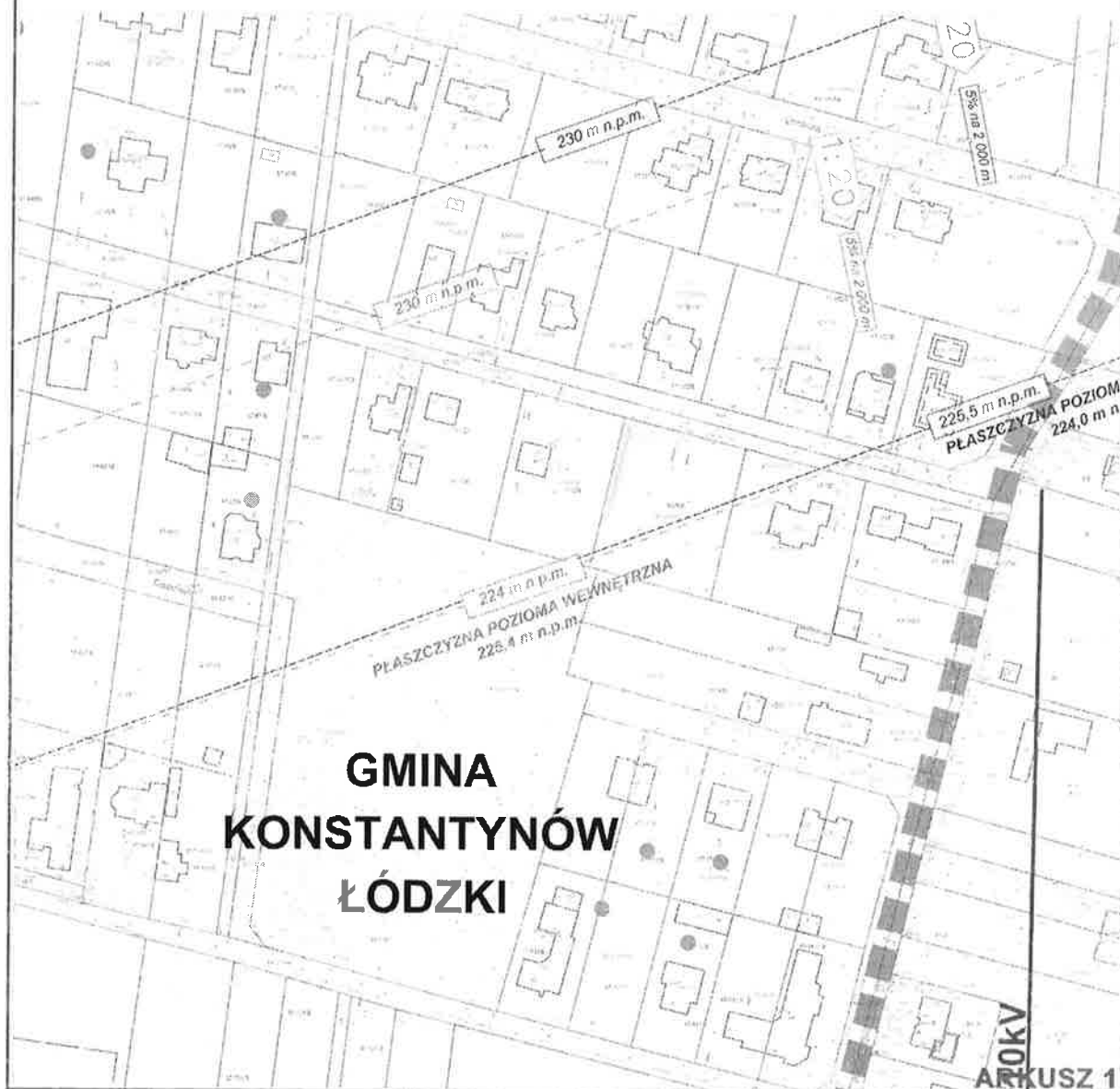
Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Paulina Górka
Paulina Górka

GŁÓWNY SPECJALISTA
27.09.2024
Monika Zielińska-Drażka

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2024 r.



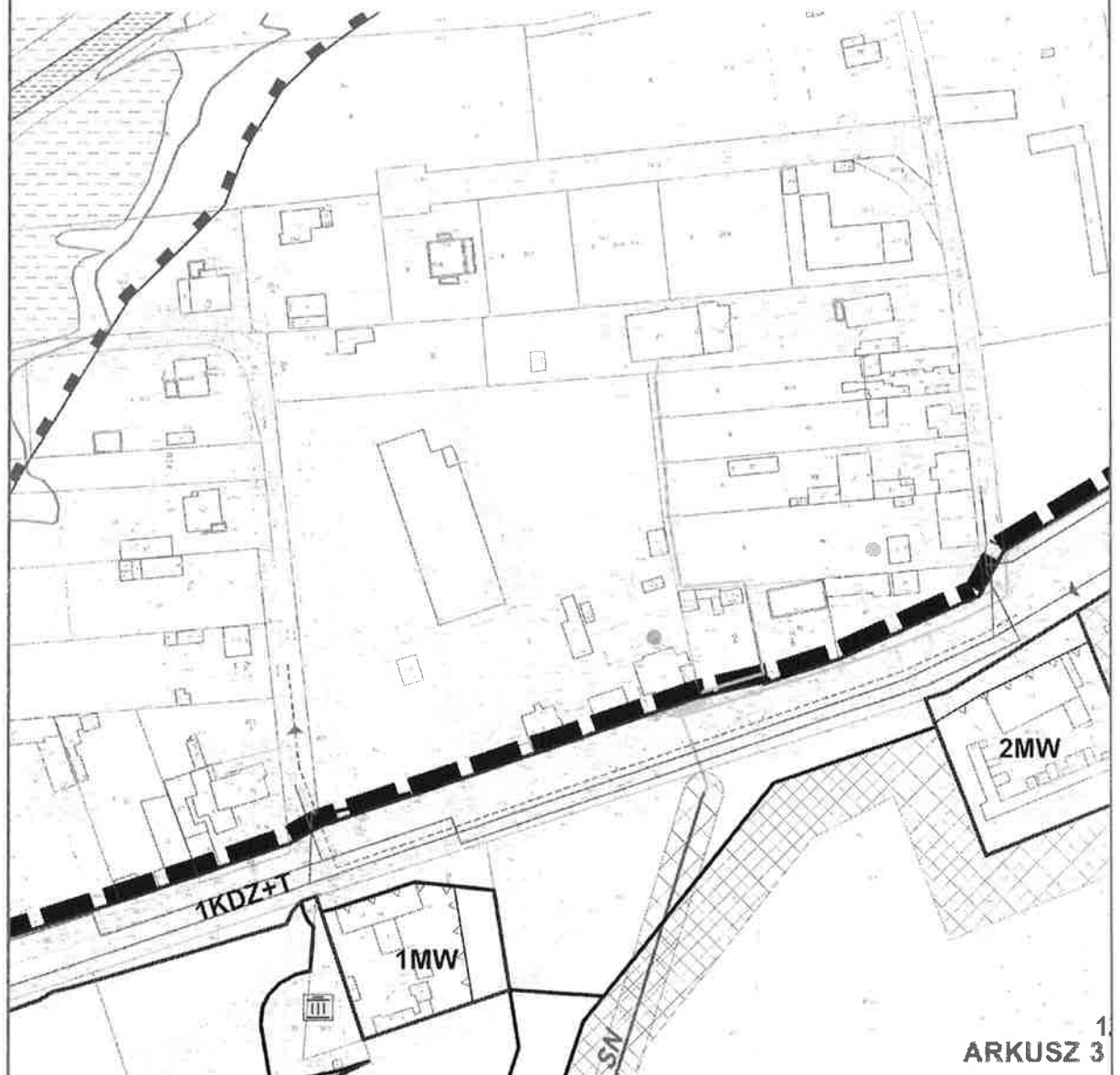
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZES



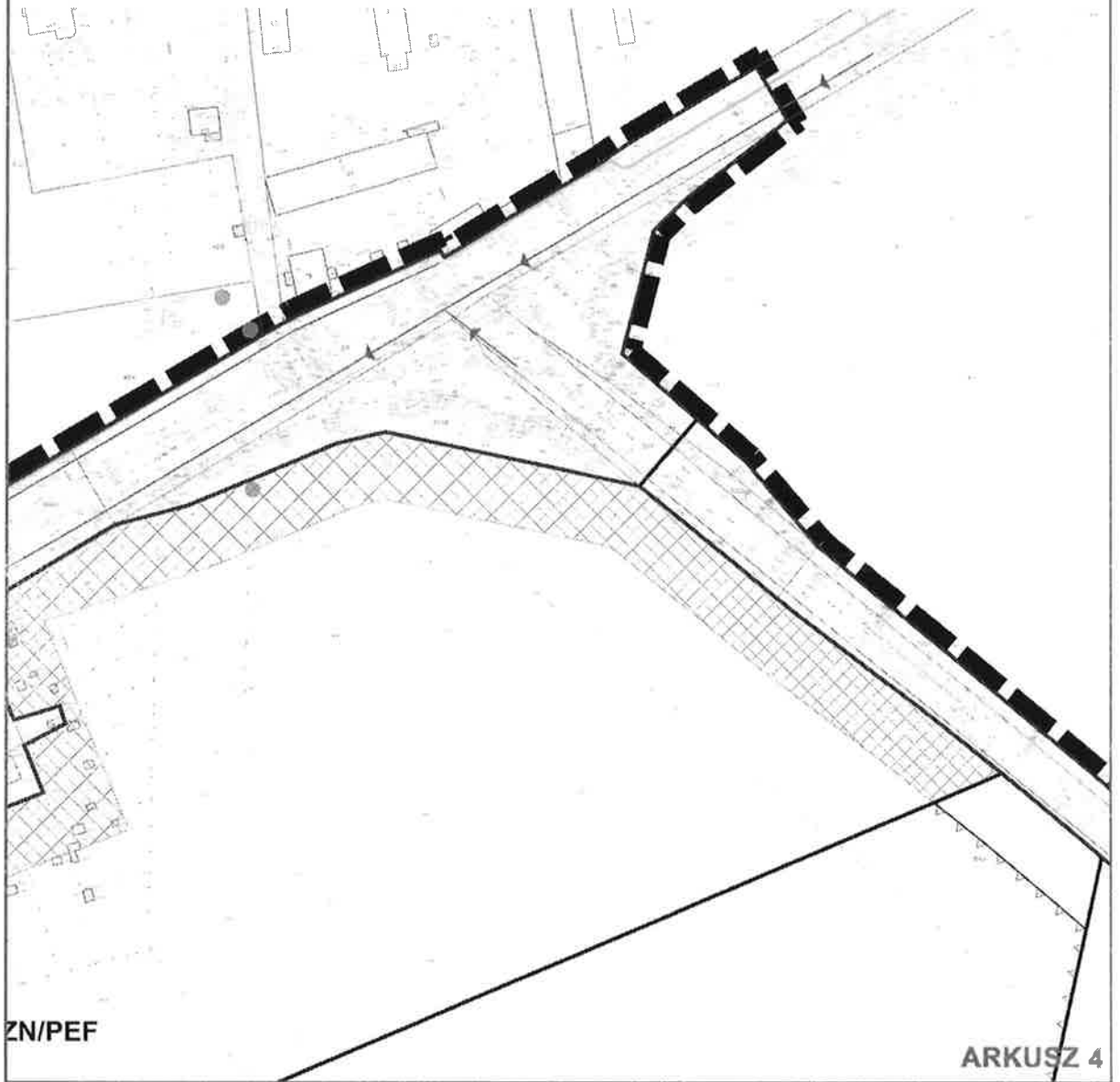
STRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODŹ



ZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: KONSTANTYNO



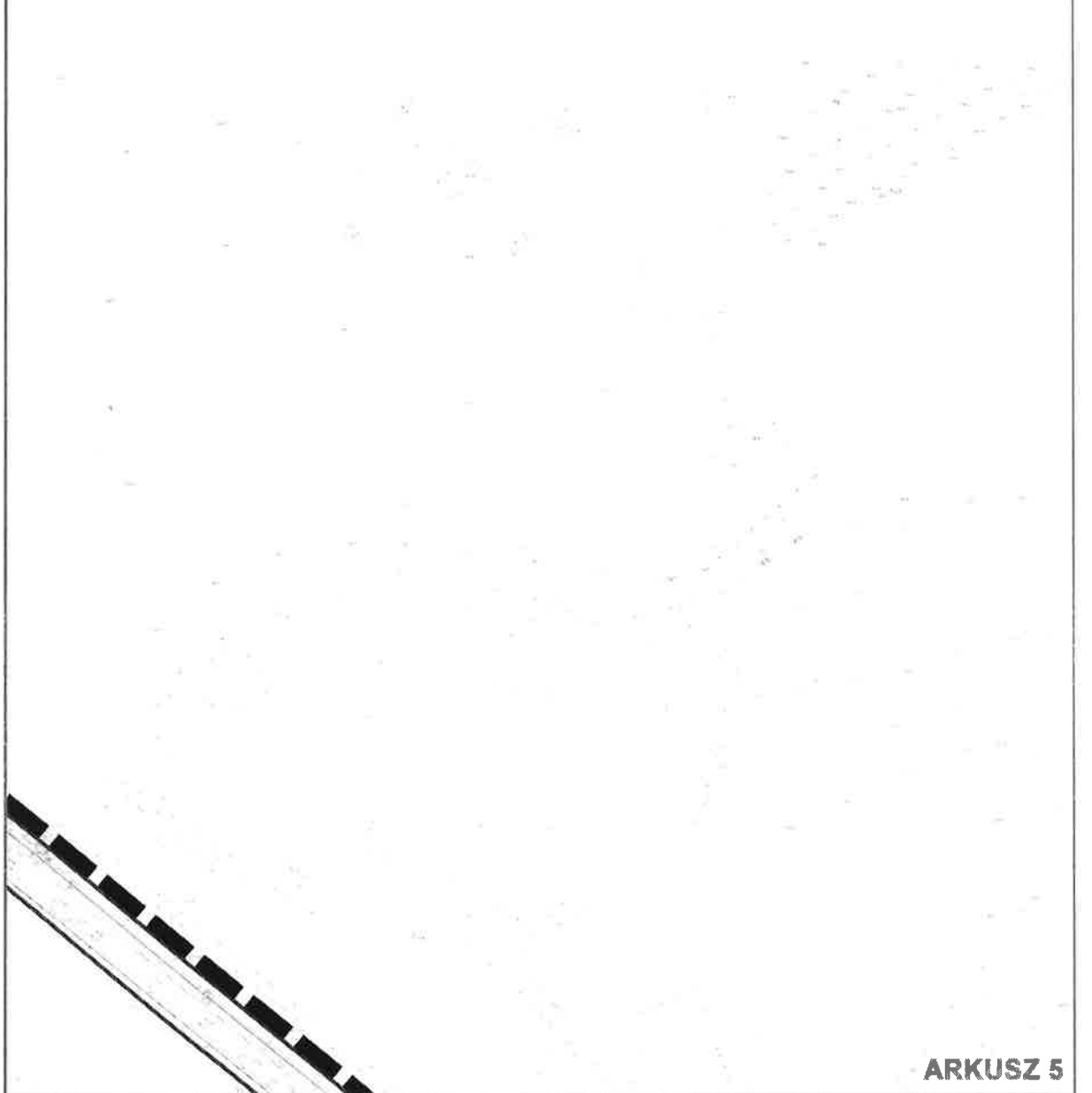
WSKIEJ, PŁK. STANISŁAWA JUSZCZAKIEWICZA, J



ZN/PEF

ARKUSZ 4

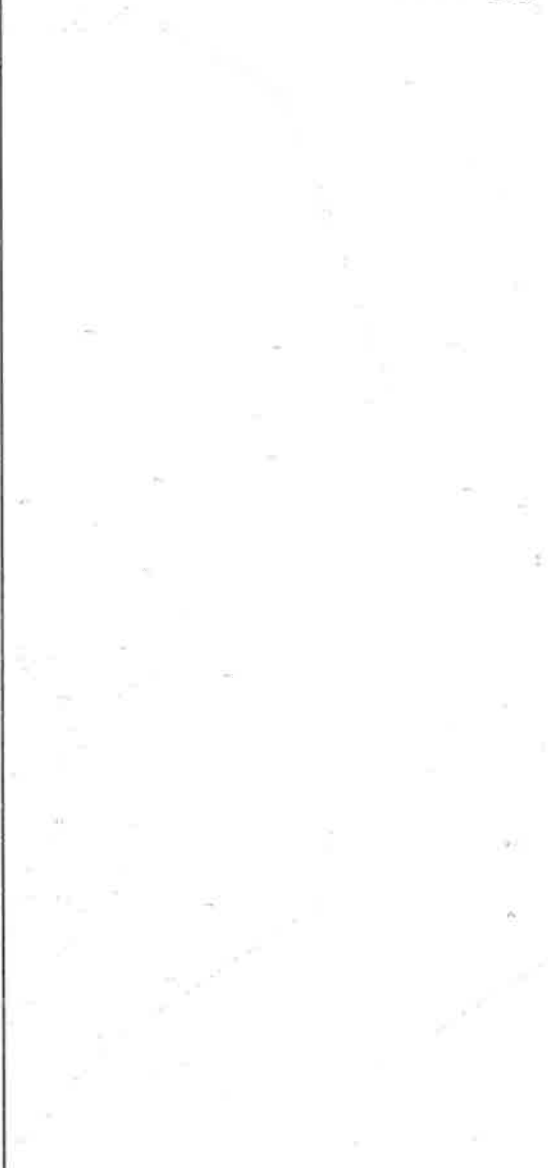
ANUSZA KUSOCIŃSKIEGO ORAZ ZACHODNIEJ GI



ARKUSZ 5

GRANICE MIASTA ŁODZI

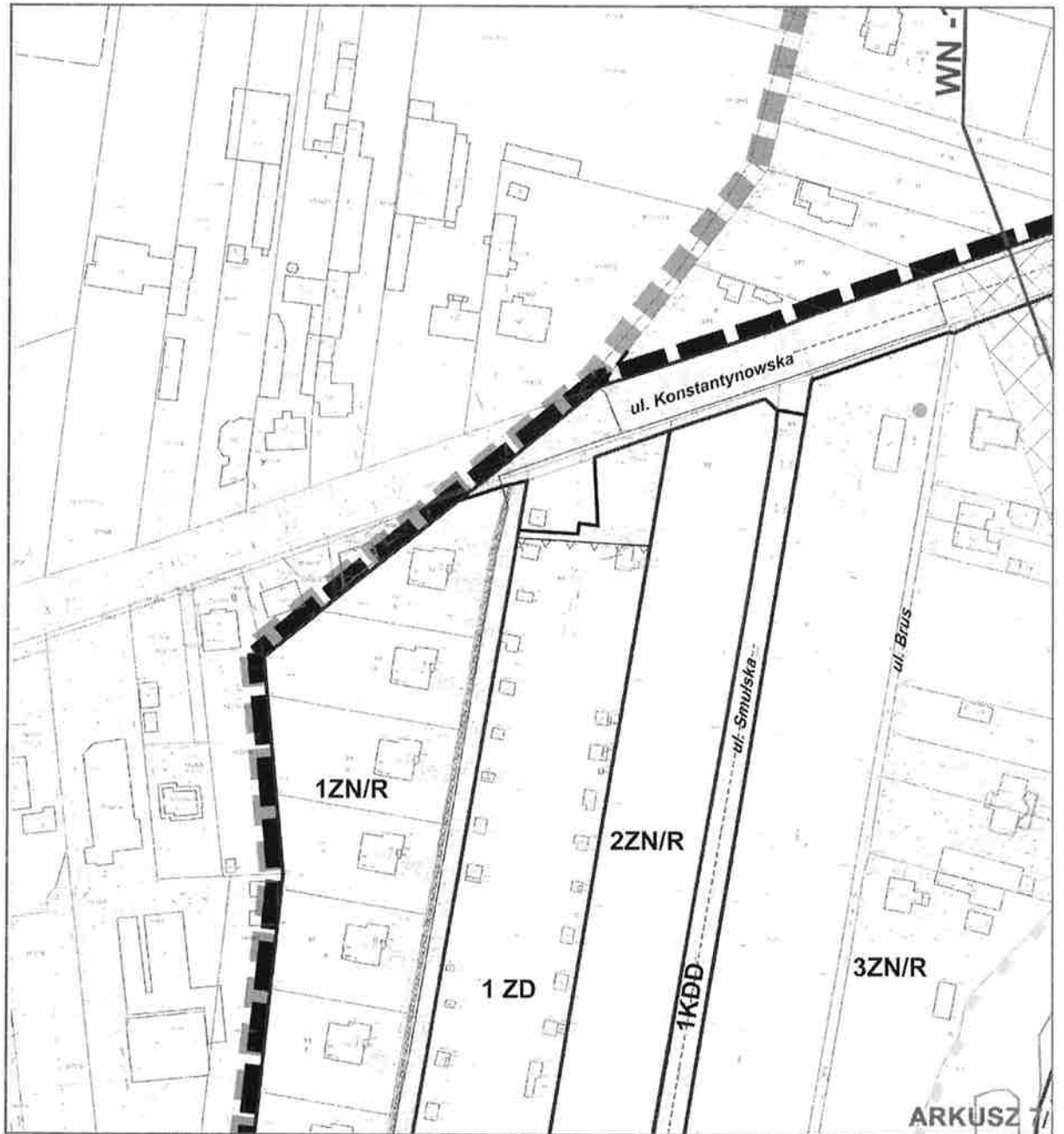
1:1000

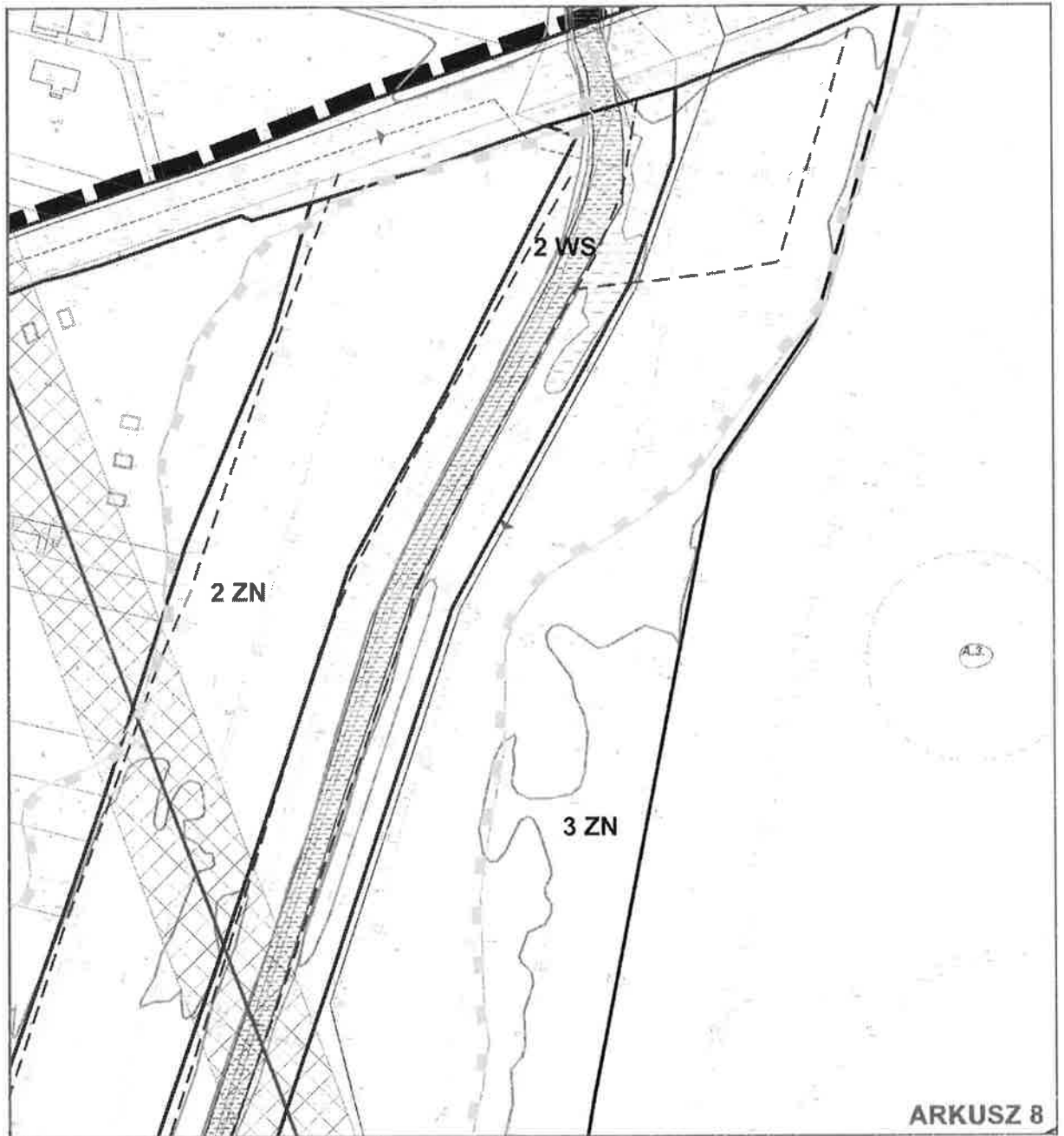


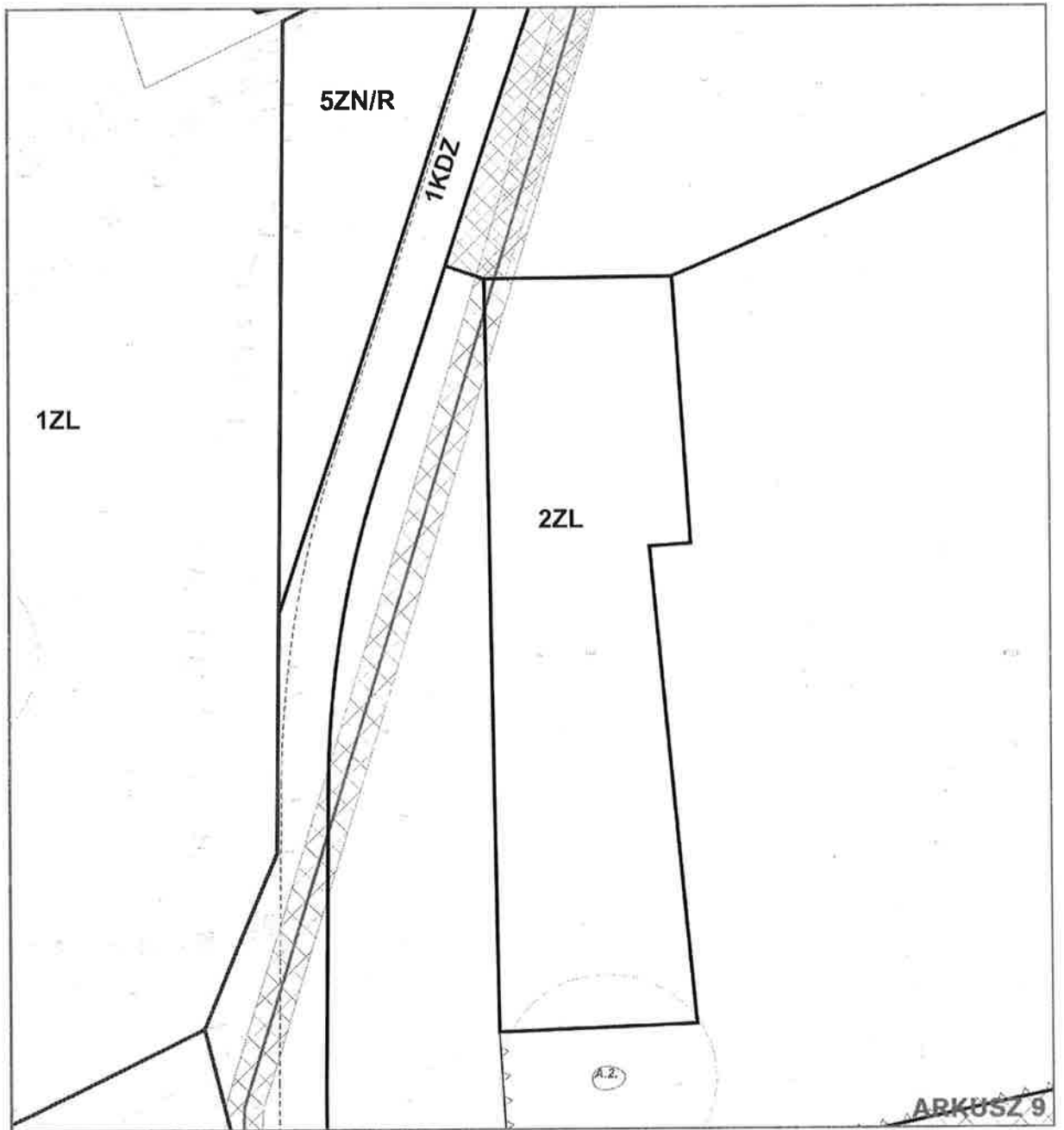
USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

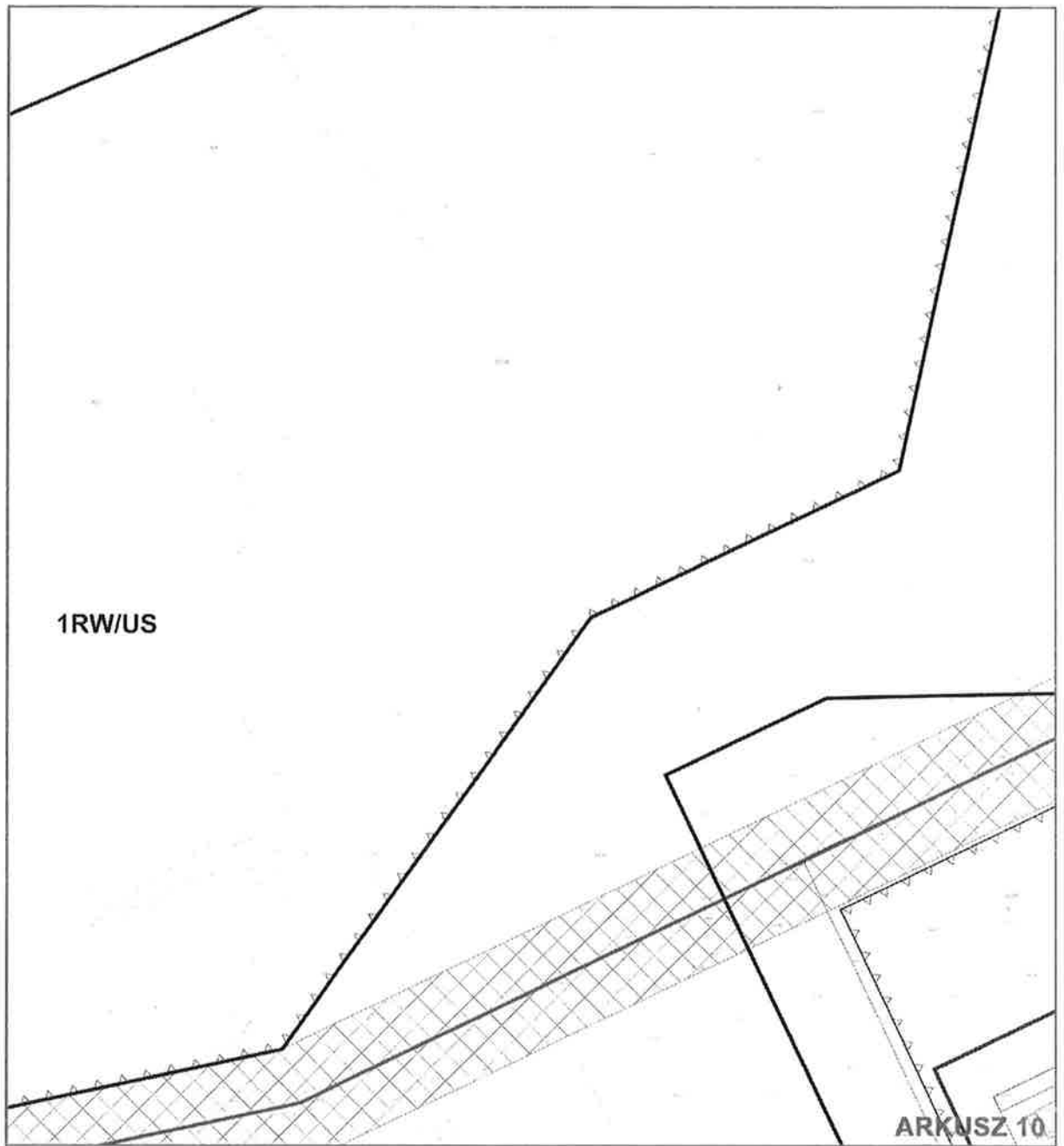
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	TEREN PARKINGÓW
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN WYFOCZYNIKU, REKREACJI I SPORTU
	TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ROLNICTWA
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ
	LASY
	TEREN POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICY ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICY ZBIORCZEJ Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICY LOKALNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICY DOJAZDOWEJ
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNIOSI 10% (RAZ NA 10 LAT)

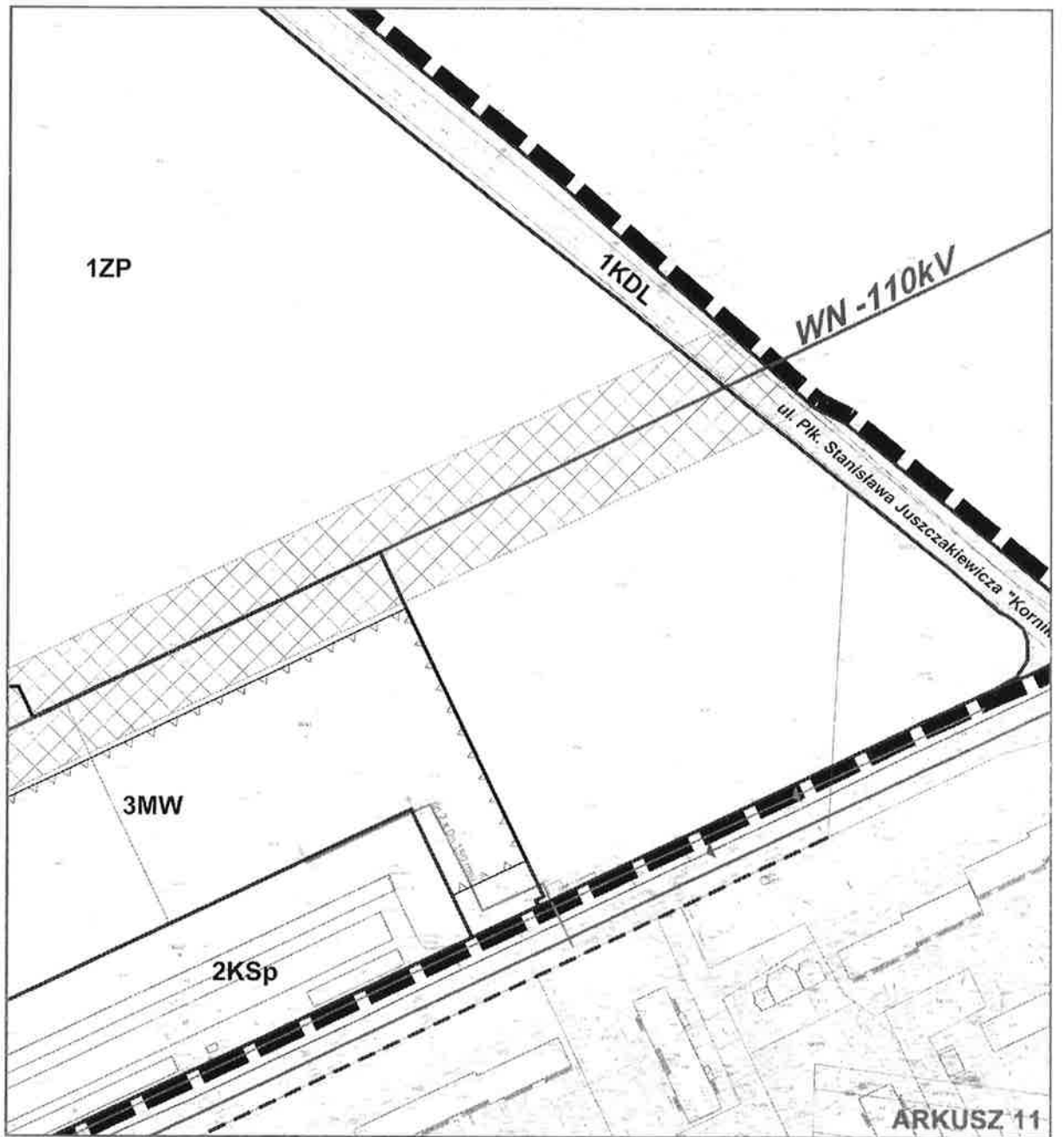
ARKUSZ 6

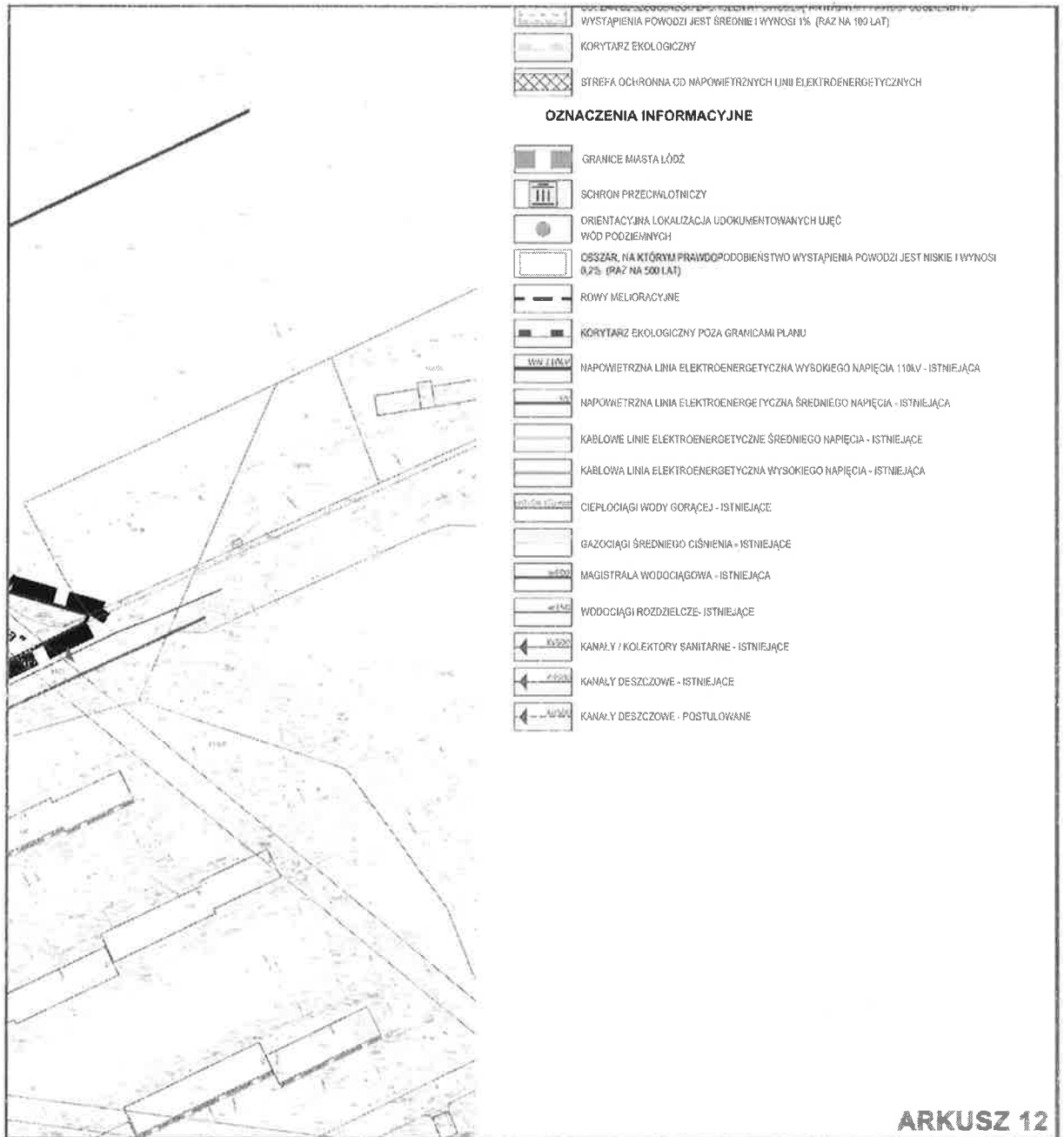


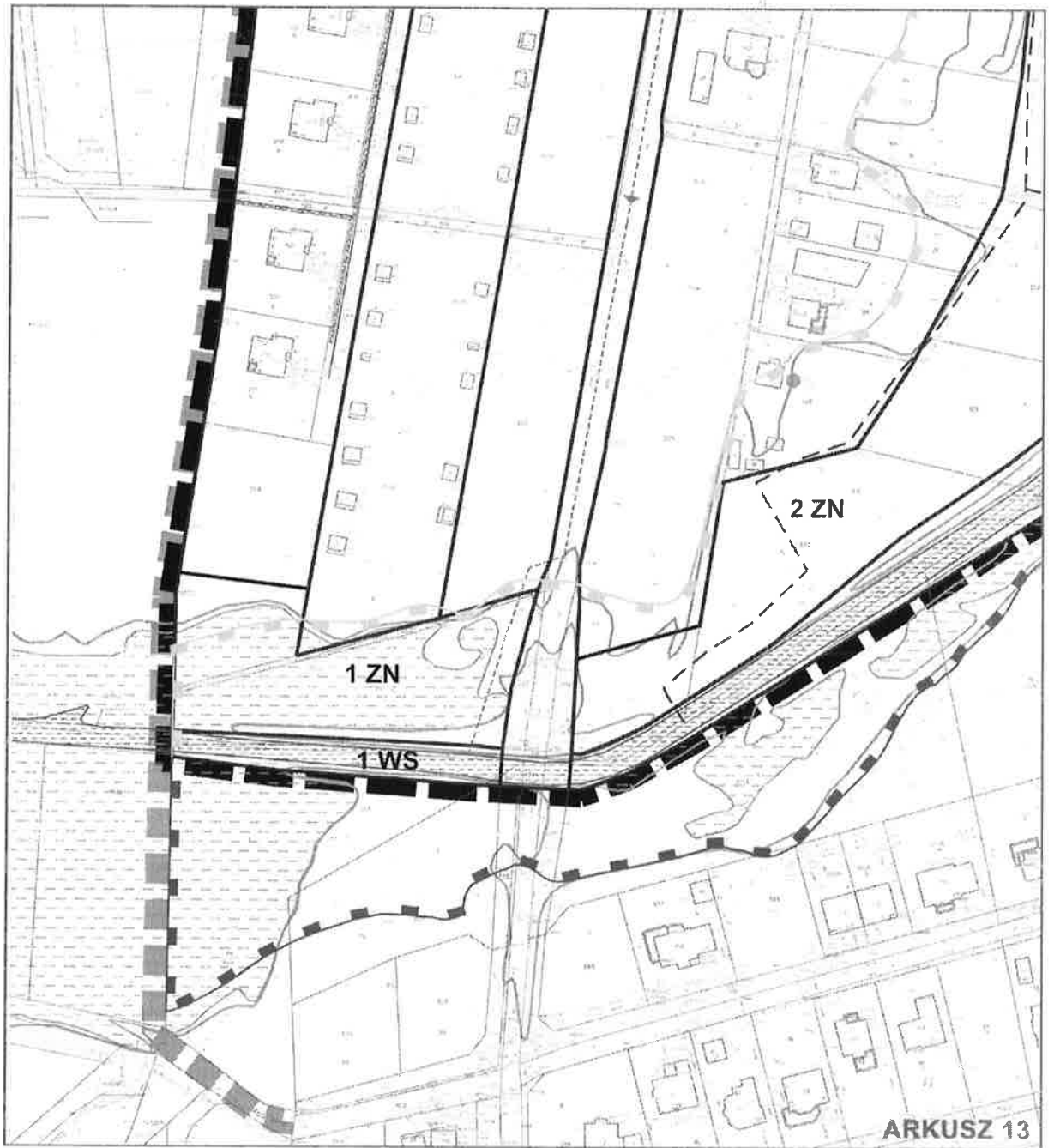




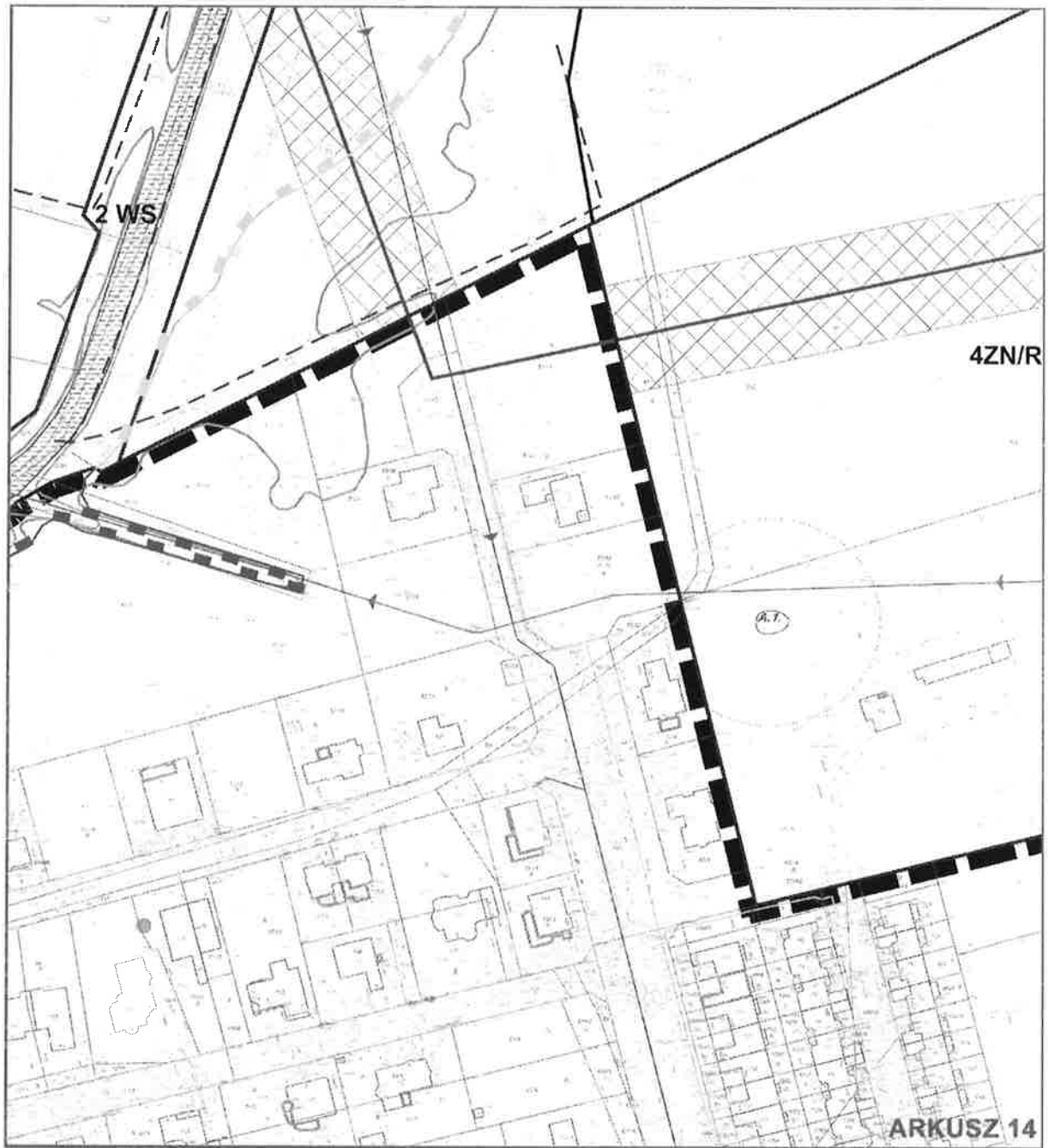


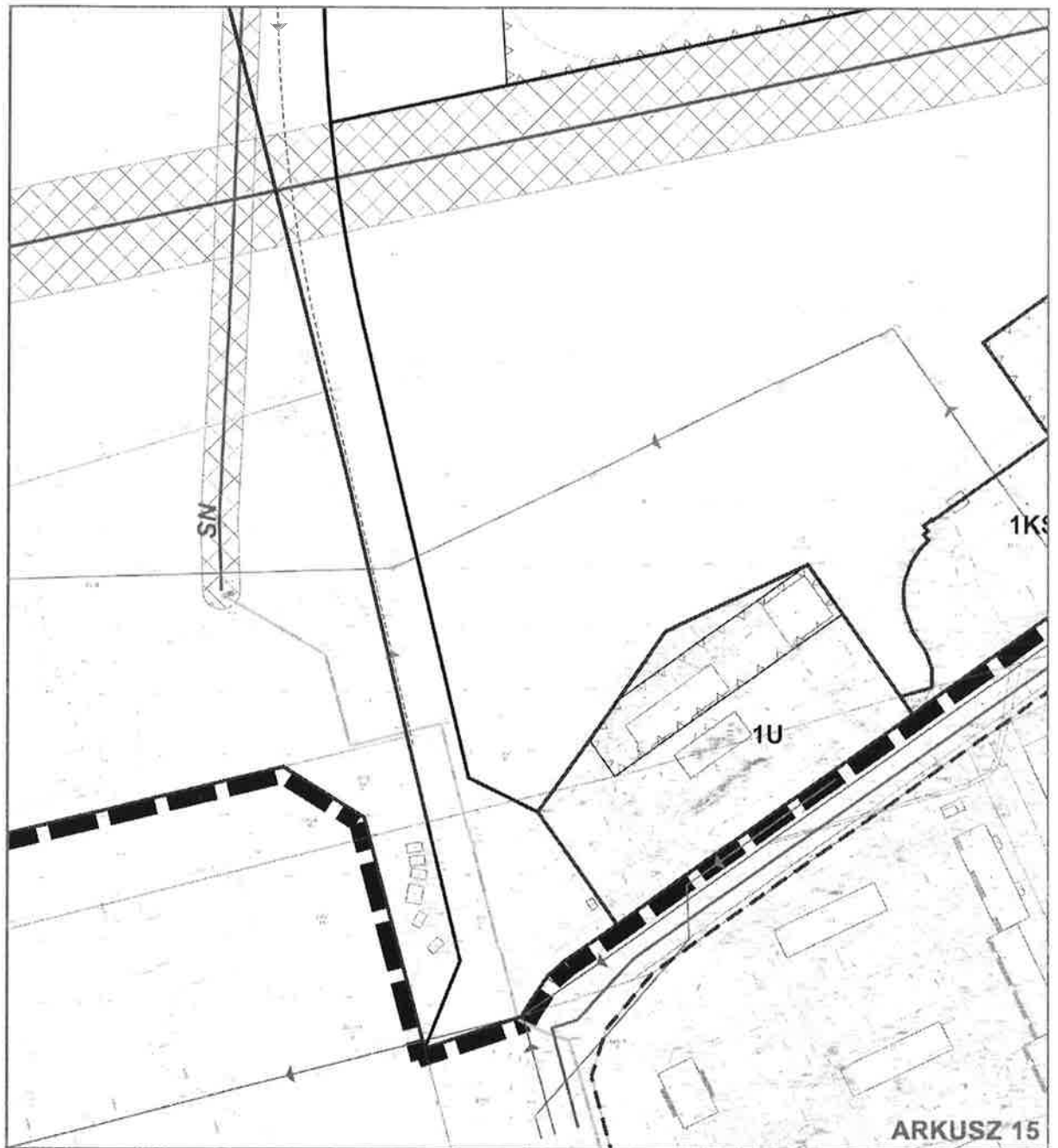


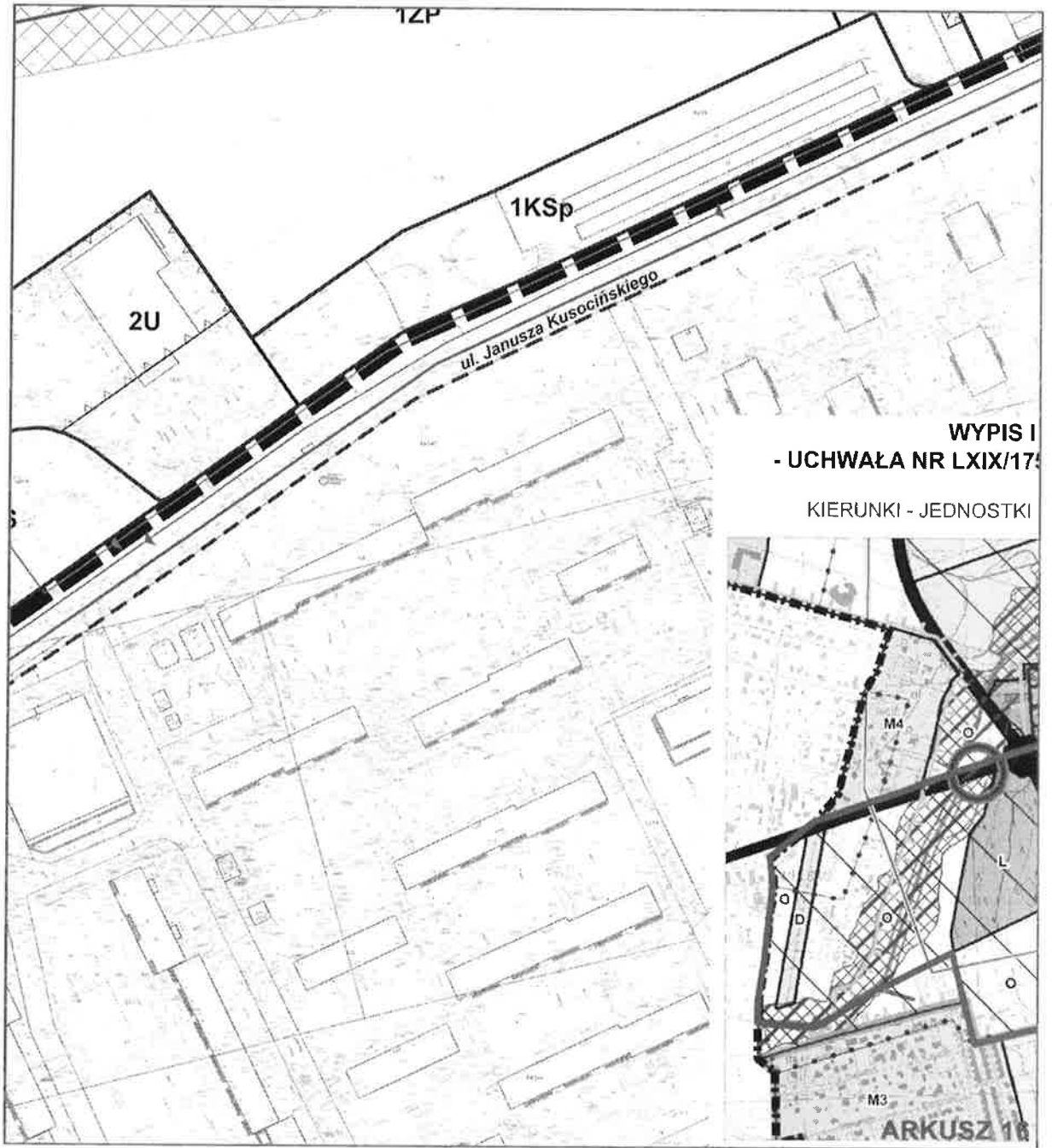


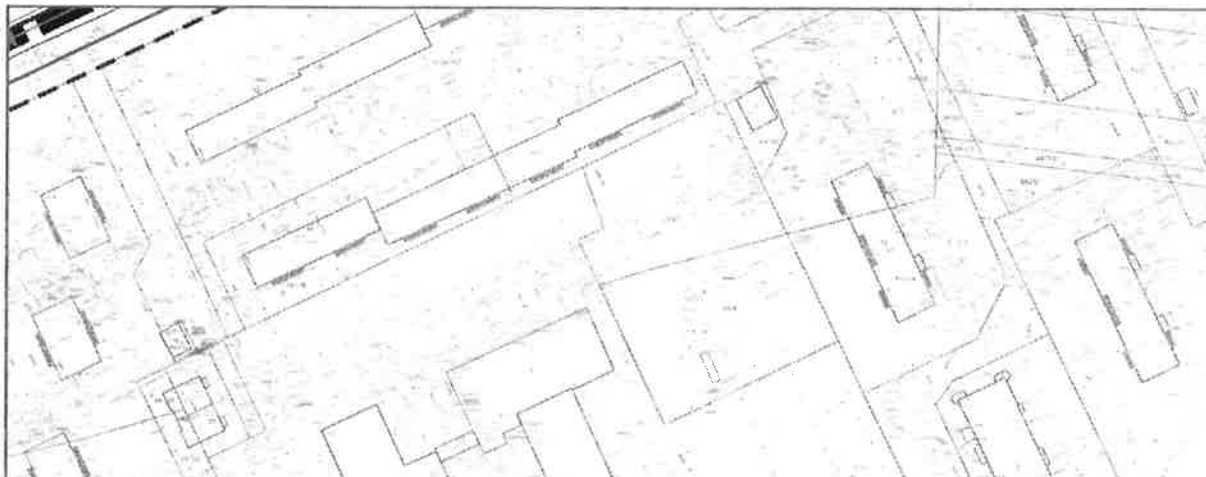


ARKUSZ 13

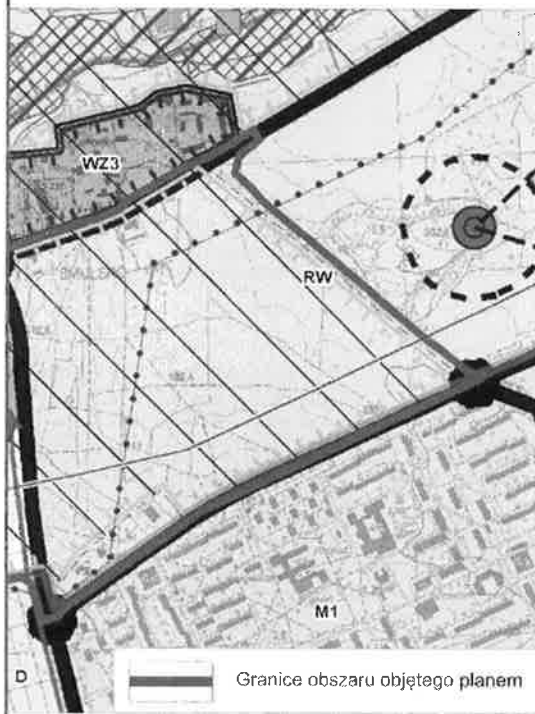








**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI
3/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018, ZMIENIONA UCHWAŁAMI RADY MIEJ.
6 MARCA 2019 I NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.
FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

Strefa ogólnomiejaska




- WZ** Tereny zabudowy wielofunkcyjnej (WZ1, WZ2, WZ3)
- M1** Tereny wielkich zespołów mieszkaniowych
- M3** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M4** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach

TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

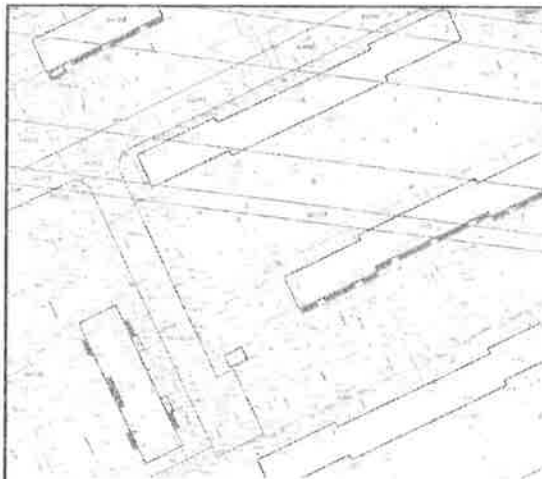
- O** Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo
- L** Tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha
- RW** Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe
- D** Tereny ogrodów działkowych

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

Elementy systemu przyrodniczego




-  Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze
-  Miejsca lokalizacji projektowanych zbiorników wodnych
-  Pozostałe obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi rzek

ARKUSZ 17



**IEGO MIASTA ŁÓDZI
SKIEJ W ŁÓDZI NR VI/215/19 Z DNIA**

Elementy kształtowania krajobrazu

-  Krajobrazy charakterystyczne
-  Bramy do miasta
-  Punkty widokowe z otoczeniem

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia

-  Strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej




Strefy ochrony konserwatorskiej:

-  Strefa K

Elementy systemu komunikacyjnego

-  Tereny dróg i ulic publicznych

ELEMENTY INFORMACYJNE

-  Strefa zurbanizowane zwarta
-  Napowietrzne linie elektroenergetyczne
-  Wody powierzchniowe, skanalizowane odcinki rzek i cieków

MPU Łódź		MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 80 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19 tel. (42) 629 75 00, e-mail: (42) 629 75 02	
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: KONSTANTYNOWSKIEJ, PL.K. STANISŁAWA JUSZCZAKIEWICZA, JANUSZA KUSOCHŃSKIEGO ORAZ ZACHODNIEJ GRANICY MIASTA ŁÓDZI			
WYKONANIE		mgr inż. Magdalena Tala - Włocławek	
REDAKCJA		mgr arch. Paulina Górska	
OPRACOWANIE		mgr Aleksandra Kraszewska mgr Jacek Obrypowski	
REDAKCJA		mgr inż. Michał Walczak	mgr inż. Marek Guchmas
ENERGIA		mgr inż. Marek Bukalski	
WODOCIĄGI		mgr inż. Monika Mediker	
KANALIZACJA		mgr inż. Anon Dłazek - Włocławek, mgr Agnieszka Markowska, dr hab. inż. Dorecha	
WYKONANIE		Łódź, wrzesień 2024 r.	
WYKONANIE		arkusz 1 z 150	
0 10 20 30 40		ARKUSZ 18	

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRAMIALNE
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	TEREN PARKINGÓW
	TEREN ZIELENI URZĄDZENEJ
	TEREN WYPOCZYNKU, REKREACJI I SPORTU
	TEREN OGRODÓW DZIALKOWYCH
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ROLNICTWA
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ DOLINY RZECZNEJ
	LASY
	TEREN POWIERZCHNIOWYCH WÓD ŚRODLĄDOWYCH
	TEREN DRÓG PUBLICZNEJ - ULICY ZBIORCZEJ
	TEREN DRÓG PUBLICZNEJ - ULICY ZBIORCZEJ Z TOROWISKIEM TRAMWAJOWYM
	TEREN DRÓG PUBLICZNEJ - ULICY LOKALNEJ
	TEREN DRÓG PUBLICZNEJ - ULICY DOJAZDOWEJ
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIETRZNY OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNE Z PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	NACHYLENIE POWIETRZNY OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ IM WŁADYSŁAWA REYMONTA ZGODNE Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10% (RAZ NA 10 LAT)
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE MIASTA ŁÓDŹ
	SCHRON PRZECIWOLOTNICZY
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJEĆ WÓD PODZIEMNYCH
	OBZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
	RZĘDY MELIORACYJNE
	KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA GRANICAMI PLANU
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV - ISTNIEJĄCA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	KABLOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCE
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	CIEPŁOCIĄGI WODY GORĄCEJ - ISTNIEJĄCE
	GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCE
	MAGISTRALA WODOCIĄGOWA - ISTNIEJĄCA
	WODOCIĄGI ROZDZIELCZE - ISTNIEJĄCE
	KANALY / KOLEKTORY SANITARNE - ISTNIEJĄCE
	KANALY DESZCZOWE - ISTNIEJĄCE
	KANALY DESZCZOWE - POSTULOWANE

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Konstantynowskiej, plk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 lipca 2024 r. do 8 sierpnia 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 sierpnia 2024 r. **wpłynęły 24 uwagi.** Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjęc następujący sposób rozpatrzenia.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 13 sierpnia 2024 r.,
- dotyczy działki nr 35/42 w obrębie P-21, przy ulicy Janusza Kusocińskiego w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działka nr 35/42, obręb P-21 jest przeznaczona na teren parkingowy.

Treść uwagi:

„Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki P21-35/42 z „KSp – teren parkingów” na „ZP – teren zieleni urządzonej.”

Uzasadnienie wniosku:

1. W bliskiej okolicy znajduje się już wystarczająca ilość miejsc parkingowych na parkingach wielostanowiskowych:

- na bezpośrednio sąsiadujących działkach P21-89/15 (parking wielostanowiskowy nr. 1 na poniższym rysunku) oraz P21-88 (parking nr. 2 na rysunku).

- kolejne parkingi wielostanowiskowe znajdują się w niedalekiej odległości przy ul. Armii Krajowej – 290 m do parkingu wielostanowiskowego nr. 3; 450 m do parkingu nr. 4; 550 m do parkingu nr. 5.

- wszystkie w/w parkingi są dogodnie usytuowane – w pobliżu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale jednocześnie w odległości przynajmniej kilkunastu metrów od najbliższej zabudowy mieszkaniowej i zatem nienaruszające komfortu życia mieszkańców.

2. Północna granica działki P21-35/42 leży w odległości tylko ok. 4 metrów od ściany frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod adresem Kusocińskiego 117, a jednocześnie obecny projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza możliwość zabudowania ww. działki wiatami parkingowymi do wysokości 3,5 m. Ewentualne powstanie parkingu wielostanowiskowego dosłownie kilka metrów od okien byłoby bardzo uciążliwe dla mieszkańców.

3. *Wszystkie już istniejące mieszkania w budynkach pod adresami Kusocińskiego 115, 117 oraz obecnie budowane mieszkania pod adresami Kusocińskiego 119, 121 posiadają / będą posiadać własne miejsca parkingowe na terenie nieruchomości.*

4. *Jeśli zdaniem autorów projektu MPZP potrzebne są na terenie obszaru nr. 223 dodatkowe przestrzenie przeznaczone na parkowanie, proponuję przeznaczyć na ten cel inną, bardziej odpowiednią i też dogodnie położoną działkę nr. P21-35/18.”*

Treść uwagi została zilustrowana graficznie.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem m. in. istniejącego stanu zagospodarowania i aktualnych potrzeb funkcjonalno-przestrzennych. Na cele zieleni urządzonej przeznaczone zostały rozległe tereny otwarte położone na północ od istniejącej przy ul. Janusza Kusocińskiego zabudowy o powierzchni około 14,7 ha. Tak wyznaczony teren zieleni urządzonej, bez prawa lokalizacji budynków zapewnia powiązanie ekologiczne z terenami sąsiednimi w kierunku zachód-wschód, stanowiąc jednocześnie element przestrzenny poprawiający jakość życia okolicznych mieszkańców.

Jednocześnie, mieszkańcy przedmiotowego obszaru i użytkownicy parkingów przy ulicy Janusza Kusocińskiego w toku trwania prac nad projektem planu miejscowego wyrażali zaniepokojenie ewentualnością likwidacji funkcjonujących parkingów i postulowali o zabezpieczenie w projekcie planu terenu pod miejsca parkingowe. Spośród gruntów objętych projektem planu, najlepiej predysponowana na ten cel jest właśnie działka nr 35/42, poprzez swoje położenie na zapleczu istniejącego parkingu oraz bliskość budynków mieszkalnych.

Działka, o której mowa w uwadze znajduje się pomiędzy terenem parkingu, a terenem niedawno powstałego osiedla mieszkaniowego. Przeznaczenie jej na cele zieleni urządzonej nie znajduje uzasadnienia przestrzennego ani funkcjonalnego.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem (...)*”. Oznacza to, że plan miejscowy nie wprowadza obowiązku realizacji parkingu na przedmiotowej nieruchomości. To w gestii właściciela terenu leży decyzja o realizacji lub zaniechaniu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu miejscowego.

Uwagi Nr 2 - 23, tej samej treści

- wpłynęły 21 sierpnia 2024 r.,
- dotyczą działek nr: 35/48, 53, 35/22 w obrębie P-21,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - ww. działka nr 35/48, obręb P-21 jest przeznaczona na teren drogi publicznej – ulicy zbiorczej, teren zieleni naturalnej lub rolnictwa, teren zieleni naturalnej lub elektrowni słonecznej, teren wypoczynku, rekreacji i sportu, las, teren zieleni urządzonej,
 - ww. działka nr 35/22, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej doliny rzecznej, las,

-- ww. działka nr 53, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej lub rolnictwa.

Treść uwagi:

„Na całym terenie znajduje się wiele gatunków roślin i zwierząt, dla których przez ostatnie 40 lat ten teren był domem, wśród nich są gatunki pod całkowitą lub częściową ochroną. Do gatunków pod całkowitą ochroną należą np. sierpówki, wróble, kawki, sójki, szpaki, strzępotek hero, a z roślin można tu spotkać gwiazdosz węgierski, goździk kosmaty, dzwonki szerokolistne, zaś pod częściową ochroną: wiewiórki pospolite, jeże zachodnie, krety, sroki, gawrony, kruki, wrony siwe.

Dlatego wnoszę o zmniejszenie terenów oznaczonych jako 1ZN/PEF i 1RW/US, a zwiększenie 2ZL oraz wydzielenie ich od 2ZL strefą ochronną 10m oraz zwiększenie udziału terenów biologicznie czynnych do 75%.

W terenie 1ZN/PEF i 1RW/US znajdują się młodniki leśne, które są schronieniem dla licznie występujących w tym terenie zwierząt: zajęcy, saren, lisów, dzików oraz przepiórek i bażantów itp., wydzielenie tak dużych stref wpłynie negatywnie na faunę i florę w tym terenie, utwardzenie terenu wpłynie na obniżenie wód gruntowych i schnięcie istniejącego drzewostanu, co wiąże się z niszczeniem całego ekosystemu.

Wnoszę też o zmniejszenie możliwości zabudowy w części 1RW/US zwłaszcza w obrębie strefy chronionej A2 i oddalenie linii zabudowy od granicy strefy o 5m.

Dodatkowo proszę o oddzielenie 1KDZ od stref 1ZL, 2ZL, 5ZNR, 4ZNR 1PZ zielonych pasami ochronnymi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Linie rozgraniczające terenu 2ZL wyznaczone zostały zgodnie z ewidencją gruntów po obrysie użytku leśnego (Ls), uwzględniając tym samym istniejący las. Brak jest podstaw dla rozszerzenia funkcji leśnej na tereny sąsiednie – zalesienia tego obszaru nie zostały uwzględnione ani w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, ani w uproszczonym planie urządzenia lasu dla Miasta Łódź na okres gospodarczy od 1.01.2021 r. do 31.12.2030 r. Jednocześnie nie można wykluczyć naturalnej sukcesji leśnej na tereny sąsiednie.

Wszystkie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w planie miejscowym są ściśle dostosowane do indywidualnych cech każdego terenu tj. położenia, wielkości, i przede wszystkim funkcji, na jaką jest przeznaczony. Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70% dla terenu 1RW/US oraz 50% dla terenu 1ZN/PEF oprócz oczywistego utrzymania powierzchni zielonych i przepuszczalnych, służy także zabezpieczeniu możliwości realizacji zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

Teren 1ZN/PEF, w granicach którego możliwa jest lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych wyznaczony został w oparciu o ustalenia Studium, które m. in. w ramach jednostek funkcjonalno-przestrzennych o symbolu RW dopuszcza rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW. Spośród rozpatrywanych lokalizacji wskazano obszar optymalny (tj. pozbawiony zabudowy i oddalony od jej większych skupisk, położony blisko ulic o tranzytowym znaczeniu, będący w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej

umożliwiającej włączenie do sieci, na gruntach o niskiej wartości przyrodniczej i pozbawionych roślinności wysokiej), mając na uwadze potrzebę minimalizacji konfliktów przestrzennych i krajobrazowych. Ponadto, należy zauważyć, że elektrownia słoneczna w postaci wolnostojących paneli fotowoltaicznych jest jedną z możliwych form zagospodarowania, jaka może być realizowana w terenie 1ZN/PEF. Projekt planu nie narzuca obowiązku jej realizacji, jednocześnie jednak aby taką możliwość zabezpieczyć, niezbędne było dobranie odpowiednich wskaźników urbanistycznych. Ustalony na poziomie 50% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zapewnia możliwość wykonania utwardzonych dojazdów i placów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania elektrowni słonecznej. Zagospodarowanie terenu 1ZN/PEF przewidziane planem nie budzi obaw w zakresie trwałego wyłączenia gruntów przepuszczalnych i aktywnych biologicznie z funkcji przyrodniczych na całej powierzchni zajmowanej przez panele. Ubytek powierzchni biologicznie czynnej nastąpi wyłącznie w miejscu sytuowania stelaży, na których panele fotowoltaiczne są montowane oraz w miejscach sytuowania niezbędnych do ich funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej w postaci m. in. inwerterów, stacji transformatorowych. Ponadto, projekt planu wskazuje strefę, w której wszelka zabudowa jest wykluczona, a priorytetem jest zieleń w postaci skupisk drzew i krzewów.

Teren 1RW/US, w myśl zapisów Studium, znajdujących odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu, łączyć ma funkcje wypoczynku i rekreacji oraz usług sportu przy wykorzystaniu jego potencjału przyrodniczego. W jego granicach dopuszczona jest lokalizacja budynków, a dla zapewnienia możliwości realizacji obiektu wpisującego się w funkcję usług sportu, rekreacji i wypoczynku o minimalnej wielkości, w projekcie planu ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy na maksymalnym poziomie 10%, co na tle terenów budowlanych jest wskaźnikiem bardzo niskim. Jednocześnie, przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej gwarantuje pozostawienie co najmniej 70% terenu jako przepuszczalnego i aktywnego przyrodniczo. Zagospodarowanie na cele sportu, rekreacji, nawet przy ograniczonych możliwościach realizacji budynków wymaga wykonania minimalnej ilości utwardzonych dojazdów i placów pod lokalizację dopuszczonych elementów zagospodarowania w postaci np. urządzeń sportowych, scen.

Należy mieć również na uwadze, że ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określa minimalny jej udział procentowy, co oznacza, że w praktyce tereny aktywne przyrodniczo zarówno w terenie 1RW/US, jak i 1ZN/PEF mogą mieć szerszy zasięg, sięgający 75% powierzchni terenu lub więcej.

W zakresie zmniejszenia możliwości zabudowy w terenie 1RW/US w obrębie „strefy chronionej A2”, wyjaśnienia wymaga fakt, iż wskazana strefa, to wyznaczona w oparciu o wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi strefa ochrony archeologicznej od zabytku archeologicznego. Ustalone planem zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odpowiadają wymogom przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Nie ma uzasadnienia dla wprowadzania dodatkowych ograniczeń zabudowy. Jednocześnie, należy zauważyć, że wyznaczona planem linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną, zatem nie przesądza o obowiązku lokalizacji budynku w tym miejscu.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wyznaczenia 10 metrowej strefy ochronnej od terenu 2ZL należy wskazać, że w kontekście przeznaczenia terenów sąsiednich (teren wypoczynku, rekreacji i sportu oraz teren zieleni naturalnej lub elektrowni słonecznej) nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowej strefy, bowiem dopuszczone w ich granicach funkcje nie będą rodzić konfliktów przestrzennych ani środowiskowych w stosunku do terenów leśnych. Ponadto, odległość sytuowania budynków od terenów leśnych regulują

przepisy odrębne z zakresu budownictwa (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 474 i 726), które obowiązują niezależnie od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wyznaczenia „zielonych pasów ochronnych” wzdłuż projektowanej drogi IKDZ, należy zauważyć, że w otoczeniu ww. drogi brak jest terenów, które wymagają ochrony przed jej negatywnym oddziaływaniem w postaci stref buforowych. Zagospodarowanie takich pasów ochronnych nie odbiegałoby niczym od ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenów sąsiednich, tj. na tereny zieleni naturalnej lub rolnictwa, las, teren zieleni urządzonej. Dodatkowo, zauważyć należy, że ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów wzdłuż ww. drogi oraz lokalizacji linii zabudowy w terenie 1RW/US stwarzają możliwość wytworzenia pasów, o jakich mowa w uwadze. Co więcej, w terenie 1ZN/PEF uzyskanie takiej strefy przewidziane zostało poprzez ustanowienie strefy ograniczeń w zabudowie.

Uwaga Nr 24

- wpłynęła 26 sierpnia 2024 r., data stempla pocztowego 22 sierpnia 2024 r.
- dotyczy działek nr: 35/38, 89/15, 88, 35/42, 35/48, 53, 35/22 w obrębie P-21;
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - ww. działki nr: 35/42, 35/38, 88 i 89/15, obręb P-21 są przeznaczone na teren parkingu,
 - ww. działka nr 35/48, obręb P-21 jest przeznaczona na teren drogi publicznej – ulicy zbiorczej, teren zieleni naturalnej lub rolnictwa, teren zieleni naturalnej lub elektrowni słonecznej, teren wypoczynku, rekreacji i sportu, las, teren zieleni urządzonej,
 - ww. działka nr 35/22, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej doliny rzecznej, las,
 - ww. działka nr 53, obręb P-21 jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej lub rolnictwa.

Treść uwagi:

„(...) wnioskujemy o:

- 1) *przeznaczenie części działek numer ewidencyjny 35/38 oraz 89/15 i 88, na funkcje mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem nowej zabudowy oraz wyznaczenie strefy zieleni urządzonej lub zieleni naturalnej na pozostałej części działki 35/38,*
- 2) *wyznaczenie ciągów napowietrzających / korytarzy ekologicznych przez część nowej zabudowy, co pozwoli korzystnie kształtować pierzeję ulicy Kusocińskiego i umożliwi dostęp do terenów zieleni dla sąsiednich mieszkańców i innych zainteresowanych,*
- 3) *możliwość lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego w ciągach napowietrzających,*
- 4) *usunięcie z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi IKDZ,*
- 5) *przeznaczenie pasa terenu znajdującego się pomiędzy strefą bezpieczeństwa linii energetycznej a pasem drogowym pod zabudowę,*

6)ustalenie dla pasa terenu znajdującego się między pasem drogowym ulicy Kusocińskiego, a linią napowietrzną o funkcji podstawowej, jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

7)ustalenie następujących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 45%,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,
- wysokość zabudowy do 20,0 m,
- dachy płaskie lub o kącie nachylenia wynoszącym do 30 stopni,

8)wyznaczenie stref planistycznych zgodnie z załączoną mapką poglądową.

Ponadto składamy uwagę do projektu planu miejscowego także w zakresie ustaleń dla obszaru znaczonego 1KSp i 2KSp. W projekcie planu obszar jest przeznaczony pod parkingi. Takie założenie nie dopuszcza wytworzenia pierzei w pasie terenu przyległym do ulicy Kusocińskiego, który jest już zagospodarowany i częściowo zurbanizowany.

Uzasadnienie uwagi:

Nieruchomości objęte uwagą do projektu planu znajdują się według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miast Łodzi, na terenach o najniższych wartościach krajobrazowych, tereny rolne z elementami osadnictwa wiejskiego.

Jest to obszar poza strefą ochrony widoków, widokami, ciągami i otwarciami widokowymi.

Teren przylegający do zabudowanego pasa tereny wzdłuż ulicy Kusocińskiego – zabudowa wielorodzinna, garaże, zabudowa usługowa – supermarket.

Ujednolicona forma projektowanej zabudowy zapewni stworzenie spójnej ściany urbanistycznej wzdłuż ulicy Kusocińskiego, która skalą nawiązuje do sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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 stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) obszar, którego dotyczy uwaga stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (RW). Funkcja zabudowy mieszkaniowej w jednostce RW dopuszczona została warunkowo, wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. W związku

z powyższym wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest możliwe w ramach istniejących terenów budowlanych lub terenów objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. Wyklucza to ujęcie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy obszarów wskazanych w uwadze tj.: działek 35/38, 88, 89/15 oraz cyt. „*pasa terenu znajdującego się między pasem drogowym ulicy Kusocińskiego, a linią napowietrzną*” w zakresie większym niż w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu.

Oprócz wyznaczenia jednostek funkcjonalno-przestrzennych i przeznaczenia terenów, Studium określa także docelowy układ komunikacyjny, w tym przebiegi dróg. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDZ stanowi fragment wskazanego w Studium, projektowanego ciągu komunikacyjnego łączącego ulice ks. Jerzego Popiełuszki i Kaczeńców. Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium dotyczy również układu komunikacyjnego. Z tego względu w projekcie planu musi zostać wskazany przebieg drogi 1KDZ.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej parametrów i wskaźników urbanistycznych dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zauważyć, że w związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie rozszerzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej względem jej zasięgu wyznaczonego w projekcie planu, wskazane w uwadze wskaźniki rozpatrywane mogą być tylko w odniesieniu do wyznaczonego w projekcie planu terenu 3MW. Postulowane w uwadze wartości maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu są identyczne jak te ustalone w projekcie planu. W tym zakresie uwagę należy uznać za bezzasadną. Pozostałe wskaźniki, o których mowa w uwadze, tj. maksymalna powierzchnia zabudowy oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna zostały w projekcie planu ustalone na poziomie, który odzwierciedla istniejące zagospodarowanie. Zastosowanie wskaźników, zgodnie ze wskazaniem w uwadze (tj. wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie maksimum 45% oraz powierzchnia biologicznie czynna na poziomie minimum 20%) oznaczałoby umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, co z kolei naruszałoby wymóg zachowania zgodności projektu planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej (dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej warunkowo, wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania).

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wyznaczenia ciągów napowietrzających lub korytarzy ekologicznych z możliwością lokalizacji w ich przebiegu ciągu pieszo-rowerowego, należy zauważyć, że w związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie rozszerzenia funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej względem jej zasięgu wyznaczonego w projekcie planu bezzasadna staje się potrzeba zapewnienia dostępu do terenów zieleni mieszkańcom terenów położonych na południe od ul. Janusza Kusocińskiego, tak samo jak i treść uwagi. W projekcie planu tereny wskazane w uwadze jako ciągi napowietrzające lub korytarze ekologiczne ujęte są jako teren zieleni urządzonej (1ZP) z możliwością realizacji dróg wewnętrznych jako przeznaczenia uzupełniającego.

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem m. in. istniejącego stanu zagospodarowania i aktualnych potrzeb funkcjonalnych. W trakcie sporządzania planu miejscowego ważne są zarówno względy przestrzenne i estetyczne, jak i interesy różnych użytkowników danej przestrzeni. Rozległe tereny otwarte położone na północ od istniejącej przy ul. Janusza Kusocińskiego zabudowy przeznaczone zostały na cele różnych form zieleni, a także na cele wypoczynku, rekreacji, usług sportu oraz elektrowni słonecznych. Wybór i lokalizacja każdego z ww. przeznaczeń są uzasadnione względami środowiskowymi, przestrzennymi lub funkcjonalnymi oraz, jak wskazano powyżej, pozostają w zgodności z kierunkami polityki przestrzennej miasta Łodzi wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić raz jeszcze należy, że przeznaczenie terenów wzdłuż ul. Janusza Kusocińskiego na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zakresie większym, iż wynika to z istniejącego stanu zagospodarowania stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Natomiast tak wyznaczone tereny z dominującą funkcją zieleni, w większości bez prawa lokalizacji budynków zapewniają powiązania ekologiczne z terenami sąsiednimi w kierunku zachód-wschód, stanowiąc jednocześnie element przestrzenny poprawiający jakość życia okolicznych mieszkańców i wypełniający cele stawiane przedmiotowemu projektowi planu. Wyznaczenie w projekcie planu terenów 1KSp i 2Kp związane jest z usankcjonowaniem funkcjonujących na tych terenach parkingów, a także stanowi dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru poprzez zapewnienie obsługi komunikacyjnej funkcji dopuszczonych w terenie 1RW/US, co na mocy Studium jest dopuszczalne i zgodne z jego ustaleniami. Ponadto, należy zauważyć, że w toku trwania prac nad projektem planu miejscowego mieszkańcy przedmiotowego obszaru i użytkownicy przedmiotowych parkingów przy ulicy Janusza Kusocińskiego wyrażali zaniepokojenie ewentualnością likwidacji parkingów i postulowali o zabezpieczenie w projekcie planu terenu pod miejsca parkingowe. Ujęcie w projekcie planu istniejących parkingów poprzez wyznaczenie terenów 1-2KSp stanowi spełnienie postulatów lokalnej społeczności.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2024 r.

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

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

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację inwestycji celu publicznego,
- budowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, drogi dla rowerów i sieci oświetlenia ulicznego,
- budowa sieci infrastruktury technicznej: kanalizacji deszczowej.

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2024 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstancyńskiej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXII/1931/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstancyńskiej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 87,7 ha położony jest w zachodniej części miasta, pomiędzy ulicą Konstancyńską, a Janusza Kusocińskiego, obejmuje fragment doliny rzeki Łódki. Znajduje się w obrębie dwóch jednostek pomocniczych Miasta Łodzi - Osiedla Złotno oraz Osiedla Retkinia.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym przestrzeni publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem elementów przyrodniczo cennych m.in. w dolinie rzeki Łódki. Celem jest również powiązanie obszaru wskazanego do rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta - zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.).

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom dalszego, niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy w samej dolinie rzecznej i na terenach do niej przyległych. Jednocześnie uwzględnia potencjał zachowanych terenów otwartych dla lokalizacji funkcji rekreacji, sportu i wypoczynku.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, kabli elektroenergetycznych i rurociągów wody gorącej. Podejmując taką decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego

możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów. Szerokość stref kontrolowanych określono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640) na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału. W piśmie Nr LO.RODZ.422.25.AP.2023 z dnia 5 stycznia 2023 r. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o. Zakład Gazowniczy w Łodzi wskazała następujące parametry sieci gazowej w obszarze planu: gazociąg średniego ciśnienia, rury z materiału PE o średnicy Ø63, wybudowany w 2014 r. Szerokość strefy kontrolowanej od ww. gazociągu winna wynosić 1m (po 0,5m na stronę od osi gazociągu).

Wyznaczony w projekcie planu teren 1ZN/PEF stanowi tereny, na którym możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Wynika to z ustalonego planem przeznaczenia terenu (teren elektrowni słonecznej), a także z § 24 ust 3 pkt. 4 lit. a projektu uchwały, który dopuszcza lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji. Moc mikroinstalacji określona w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wynosi: nie więcej niż 50kW łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej. Przy tak sformułowanych ustaleniach planu pominięto powtórzenie w zapisach planu, iż jest to jednocześnie teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje uwzględniają potrzeby:

- 1) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta, m.in. doliny rzeki Łódki;
- 2) ochrony krajobrazu otwartego terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym przestrzeni publicznych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta;
- 3) porządkowania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 4) zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami sąsiednimi.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania elewacji i dachów budynków i przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonej strefie zieleni izolacyjnej, ustalonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

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

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych, stacji paliw, parkingów, zespołów parkingów i garaży, urządzeń wodnych, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, parków rozrywki, pól golfowych, melioracji,

c) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

d) zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,

e) nakazu utrzymania rzeki Łódki jako cieku otwartego,

f) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego i budownictwa,

g) nakazu utrzymania rowów w dotychczasowym przebiegu jako rowów otwartych, z dopuszczeniem przeprowadzenia ich renaturyzacji,

h) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

i) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, wodnej,

j) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,

k) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,

l) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

m) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji,

n) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,

o) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,

p) strefy ograniczeń w zabudowie, oznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje nakaz urządzenia w formie zwartej zieleni izolacyjnej na co najmniej 50% powierzchni tej strefy oraz zakaz lokalizacji zabudowy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie zabytków archeologicznych oraz wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej a także określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, do których w obszarze planu należą teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDZ+T, 1KDL, 1KDD;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) walory ekonomiczne przestrzeni ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie i zainwestowanie, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

8) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

10) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi publiczne, zieleni urządzoną, a także wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Łódki, tereny zieleni naturalnej i lasów do utrzymania i ochrony;

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

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

c) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane wnioski i uwagi.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji w dolinie rzeki Łódki oraz lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju terenów otwartych zapewniających ochronę walorów przyrodniczych i wykorzystujących ich potencjał do lokalizacji funkcji rekreacyjnych.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstanyńskiej, płk. Stanisława Juszcakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi w przewidzianym terminie wpłynęły dwa wnioski, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 2466/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Konstantynowskiej, płk. Stanisława Juszczakiewicza, Janusza Kusocińskiego oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, zmienione zarządzeniem Nr 1763/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 31 lipca 2023 r.

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2024 r. do 8 sierpnia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 lipca 2024 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, tj. do dnia 22 sierpnia 2024 wpłynęły 24 uwagi. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi uwagi nie zostały uwzględnione.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny: wprowadzając drogę 1KDZ o znaczeniu ogólnomiejskim, stanowiącą projektowane przedłużenie ul. ks. J. Popiełuszki w kierunku północnym do ul. Kaczeńcowej;

2) wprowadzone rozwiązania nie wpływają na możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu stanowi część miasta, która w części jest zagospodarowana. Plan w sposób istotny ogranicza możliwości sytuowania budynków w terenach już zainwestowanych, natomiast w terenach otwartych wprowadza funkcje oparte na zagospodarowaniu o niskiej intensywności ograniczając jednocześnie możliwości lokalizacji nowych budynków.

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

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętej uchwałą LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r.

W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uznane zostało za aktualne.

Na obszarze objętym projektem planu w dacie sporządzenia ww. oceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Największe koszty wiążą się z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz nabyciem nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych

oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi


Paulina Górka